

**UCHWAŁA NR XXIX/419/26  
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 24 czerwca 2026 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr LVIII/696/23 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 listopada 2023 r.  
w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 662) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

**Rada Miejska Cieszyna  
uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Dokonać zmian w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn obejmującym lata 2024 - 2028, stanowiącym załącznik do uchwały Nr LVIII/696/23 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn poprzez zastąpienie dotychczasowej treści Działu D, nową następującą treścią: **"Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

- I.** Polityka czynszowa powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej oraz ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie niższej niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali roku.
- II.** W oparciu o niniejszy program Burmistrz Miasta Cieszyna ustala wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiącej podstawę do naliczenia czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających.
- III.** Wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego określonych w poniższej tabeli, przy czym czynniki lp. III.2 i lp.III.3 nie mogą być stosowane łącznie.

Lp	Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
<b>I. Ze względu na położenie lokalu w budynku:</b>		
1.	lokal położony na II i III kondygnacji bez windy (I i II piętro)	+5%
<b>II. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:</b>		
1.	taras, loggia lub balkon	+5%
2.	winda w budynku	+10%
<b>III. Ogólny stan techniczny budynku:</b>		
1.	budynek nowy - wybudowany pomiędzy 2000 r. a 2015 r.:	+10%
2.	budynek nowy – wybudowany po 2015 r.	+20%
3.	lokal w budynku, w którym po 01.01.2015 r. wykonano remont klatki schodowej (obowiązuje przez 10 lat od zakończenia remontu)	+10%
Lp	Czynniki wpływające na obniżenie poziomu czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
<b>I. Ze względu na położenie budynku:</b>		
1.	lokalizacja > 1km od przystanku komunikacji miejskiej	-1%
<b>II. Ze względu na położenie lokalu w budynku:</b>		
1.	lokal położony na IV kondygnacji bez windy (III piętro i wyżej) lub w suterenie	-2%
<b>III. Ze względu na wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:</b>		
1.	brak toalety w obrębie lokalu	-5%
2.	brak łazienki w obrębie lokalu	-5%
3.	brak łazienki przydzielonej do lokalu	-10%
4.	ogrzewanie piecowe (węglowe):	-10%
5.	brak instalacji domofonowej	-2%

6.	brak instalacji AZART	-1%
<b>IV. Ogólny stan techniczny budynku:</b>		
1.	wilgoć z przyczyn zewnętrznych niezależnych od użytkownika lokalu	-10%

**IV.** Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego nie może przekroczyć 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony.

**V.** Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia.

**VI.** W czasie trwania stosunku najmu Gmina może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli wynajmujący lub wspólnota mieszkaniowa dokonała w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający zmiany.

**VII.** Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu lokalu (np. wprowadzenie do lokalu łazienki), to naliczenie nowego czynszu z tytułu ulepszeń może nastąpić tylko wówczas, gdy wynajmujący zwrócił najemcy koszt ulepszenia w całości lub w części.

**VIII.** Wyjściowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, przeznaczonych do najmu w drodze przetargu wynosi nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w skali roku.

**IX.** W celu ustalenia wysokości czynszu stosować obowiązek weryfikacji dochodów uzyskiwanych przez najemców i członków gospodarstwa domowego co 3 lata, licząc ten okres od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem przepisów ustawowych. Szczegółowe zasady weryfikacji określa Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

**X.** W stosunku do osób o niskich dochodach stosować obniżki stawek czynszowych:

1) Dla osób, których dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 150% najniższej emerytury, w przypadku osób samotnych,
- b) 100% najniższej emerytury, w przypadku rodzin, o 15%

2) Dla osób, których dochód na członka gospodarstwa domowego mieści się w granicach:

- a) powyżej 150% do 200% włącznie najniższej emerytury, w przypadku osób samotnych,
- b) powyżej 100% do 140% włącznie najniższej emerytury, w przypadku rodzin, o 10%.

3) Dla osób, których dochód na członka gospodarstwa domowego mieści się w granicach:

- a) powyżej 200% do 250% włącznie najniższej emerytury, w przypadku osób samotnych,
- b) powyżej 140% do 180% włącznie najniższej emerytury, w przypadku rodzin, o 5%.

4) Uprawnienie do obniżki stawki czynszu mają osoby zajmujące lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy, które na dzień złożenia wniosku o obniżkę nie posiadają zaległości w opłatach za najem lokalu lub zawarły porozumienia na spłatę zadłużenia i nie pobierają dodatku mieszkaniowego.

5) Uprawnienie do złożenia wniosku o obniżkę stawek czynszowych dla najemców, którzy zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony po wejściu w życie niniejszej uchwały, przysługuje po upływie co najmniej 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu pod warunkiem braku zaległości w opłatach za najem lokalu.

**XI.** W stosunku do osób, z którymi zawarte są umowy najmu socjalnego, a których dochody wzrosły do poziomu uprawniającego do najmu komunalnego, Wynajmujący może podwyższyć czynsz do stawki obowiązującej dla umów na czas nieoznaczony.

**XII.** Dopuszcza się możliwość odstąpienia czasowego od poboru czynszu w przypadku, gdy najemca w okresie trwania umowy, za pisemną zgodą wynajmującego, dokonał we własnym zakresie i na własny koszt ulepszeń wynajmowanego lokalu w szczególności w postaci malowania, położenia paneli, położenia płytek oraz zawarł z wynajmującym pisemne porozumienie dotyczące rozliczenia wartości ulepszeń."

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Cieszyna

**Janusz Kolder**