

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA  
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**

W dniu 30 listopada 2023 r. Rada Miejska Cieszyna podjęła uchwałę nr LVIII/696/23 w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn. Systematyczny wzrost kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujący zarówno wydatki na usługi z zakresu gospodarki mieszkaniowej, jak i rosnące ceny mediów dostarczanych do nieruchomości, a także potrzeba konsekwentnej poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, wymuszają prowadzenie racjonalnej i długofalowej polityki czynszowej. Działania te obejmują w szczególności zwiększenie zakresu robót remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych, likwidację niskiej emisji w budynkach, a także remonty lokali mieszkalnych, w tym pustostanów. W związku z powyższym niezbędne jest kształtowanie stawek czynszu w oparciu o zasadę czynszu ekonomicznego, zapewniającego co najmniej pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu, przy jednoczesnym różnicowaniu wysokości czynszu w zależności od wartości użytkowej poszczególnych lokali. Aktualnie dopłata do kosztów utrzymania mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Cieszyn, podobnie jak koszt obniżki stawki czynszowej, koszt podatku od nieruchomości oraz opłata z tytułu użytkowania, koszt zwrotu kaucji mieszkaniowych przy sprzedaży mieszkań oraz koszty związane z udziałami Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych (Fundusz Remontowy, utrzymanie części wspólnej) pokrywane są z przychodów z lokal użytkowych i z przychodów z działalności Spółki. W obecnym stanie rzeczy przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych nie wystarczają na pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Każdego roku Spółka z własnych środków dopłaca kwotę około 1,5 – 2 mln. zł.

Według danych za 2025 r.:

- koszt utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania 10,50 zł/m<sup>2</sup>
- średni czynsz za najem lokalu socjalnego 1,99 zł/m<sup>2</sup>
- dopłata do kosztu utrzymania 1m<sup>2</sup> lokalu z najmem socjalnym 8,65 zł/m<sup>2</sup>
- średni czynsz za najem lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony 8,51 zł/m<sup>2</sup>
- dopłata do kosztu utrzymania 1 m<sup>2</sup> lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony 1,85 zł/m<sup>2</sup>

Zatem obowiązujące stawki czynszu nie tylko nie pokrywają całości wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową, ale również nie pozwalają na prowadzenie racjonalnej polityki remontowej. Konieczne zatem jest zmiana polityki czynszowej. Zmiana w/w uchwały pozwoli na wprowadzenie stawki bazowej czynszu i zastosowanie czynników podwyższających i obniżających. Wg wstępnych wyliczeń stawka ta powinna wynosić 12 zł. Poniżej przedstawiono też planowane do wprowadzenia czynniki wpływające na poziom czynszu.

**Lp Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu czynszu**

.

**I. Ze względu na położenie lokalu w budynku:**

1. lokal położony na II i III kondygnacji bez windy (I i II piętro)

**I. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:**

1. taras, loggia lub balkon
2. winda w budynku

**III. Ogólny stan techniczny budynku:**

1. budynek nowy - wybudowany pomiędzy 2000 r. a 2020 r.:
2. budynek nowy – wybudowany po 2020 r.
3. lokal w budynku, w którym po 01.01.2015 r. wykonano remont klatki schodowej  
(obowiązuje przez 10 lat od zakończenia remontu)

**Lp Czynniki wpływające na obniżenie poziomu czynszu**

.

**I. Ze względu na położenie budynku:**

1. Lokalizacja >1 km od przystanku komunikacji miejskiej

Lp **Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu czynszu**

.

**II. Ze względu na położenie lokalu w budynku:**

1. lokal położony na IV kondygnacji bez windy (III piętro i wyżej) lub w suterenie:

**III. Ze względu na wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:**

1. brak toalety w obrębie lokalu
2. brak łazienki w obrębie lokalu
3. brak łazienki przydzielonej do lokalu
4. ogrzewanie piecowe (węglowe):
5. brak instalacji domofonowej
6. brak instalacji AZART

**IV. Ogólny stan techniczny budynku:**

1. wilgoć z przyczyn zewnętrznych niezależnych od użytkownika lokalu