

**UZASADNIENIE  
DO PROJEKTU UCHWAŁY  
W SPRAWIE WARUNKÓW UDZIELANIA BONIFIKAT I WYSOKOŚCI  
STAWEK PROCENTOWYCH PRZY SPRZEDAŻY LOKALI  
MIESZKALNYCH**

W dniu 29 kwietnia 2025 r. Rada Miejska Cieszyna podjęła uchwałę nr XIV/178/25 w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych z datą obowiązywania do dnia 31 grudnia 2026 r. Zgodnie z brzmieniem uchwały, do wniosków o sprzedaż i udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych złożonych do dnia 31 grudnia 2026 r., w dalszym ciągu mają zastosowanie przepisy tejsze uchwały pod warunkiem, że sprzedaż lokalu nastąpi do 31 grudnia 2027 r. Obecnie trwa procedura sprzedaży lokali na rzecz najemców, którzy złożyli wnioski w wyżej wymienionym terminie.

Dotychczasowe przepisy zakładają następujące zasady udzielania bonifikat:

- 1) najemca opłaca czynsz i opłaty dodatkowe bez opóźnień w terminie wynikającym z umowy najmu przynajmniej przez 1 rok poprzedzający dzień złożenia wniosku o wykup mieszkania;
- 2) najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych w wysokości przekraczającej kwotę 200,00 zł w okresie przynajmniej 1 roku poprzedzającego dzień złożenia wniosku o wykup mieszkania;
- 3) umowa została zawarta na czas nieoznaczony;
- 4) najemca nie korzystał z pomocy Gminy Cieszyn lub Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o. w formie:
  - a) umorzenia należności, chyba że zwróci kwotę umorzenia wraz z odsetkami,
  - b) dodatku mieszkaniowego przez 1 rok poprzedzający dzień złożenia wniosku o wykup mieszkania,
  - c) obniżki czynszu przez 1 rok poprzedzający dzień złożenia wniosku o wykup mieszkania;
- 5) najemca lub jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do całości lub części:
  - a) innego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
  - b) domu mieszkalnego w tym również domu, którego budowa została rozpoczęta na gruncie;
- 6) najemcy lub jego małżonkowi nie przysługuje w całości lub części spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu;
- 7) najemca lub jego małżonek nie korzystał z bonifikaty przy nabyciu innego lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Cieszyn.

W 2025 r. do Sejmu został wniesiony poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Zmiany przewidują likwidację uprawnień rad gmin do stosowania bonifikat przy sprzedaży mieszkań wchodzących w skład zasobów gminny, co w praktyce oznacza, że sprzedaż mieszkań komunalnych będzie odbywała się po cenie nie niższej niż cena rynkowa, bez możliwości zastosowania bonifikat. Biorąc pod uwagę zapisy projektu ustawy istnieje ryzyko, że ustawodawca wprowadzi zakaz sprzedaży mieszkań z bonifikatami od 1 stycznia 2027 roku.

Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o. przeprowadził analizę dotychczas zawartych umów oraz poinformował, że 8 gospodarstw domowych, które zawarły umowy najmu komunalnych lokali z zasobu Gminy Cieszyn w zamian za wykonanie remontu

najmowanego lokalu własnym staraniem i na własny koszt, nie będzie mogło spełnić jednego z warunków przyznania bonifikaty, tj. 1 roku trwania umowy najmu, do 1 stycznia 2027 r. Mając na względzie dobro najemców oraz zasadę ochrony zaufania obywatela do państwa (oraz samorządu), proponuję dokonanie zmiany w uchwale Rady Miejskiej poprzez wprowadzenie możliwości stosowania bonifikat dla osób, które weszły w stosunek najmu z warunkiem remontu lokalu mieszkalnego, pomimo nie spełnienia warunku 1 roku najmu. Pozwoli to złożyć wniosek zainteresowanym najemcom jeszcze w 2026 r. Zgodnie z proponowaną zmianą w uchwale, w takich przypadkach wyrażenie zgody na sprzedaż z bonifikatą nastąpi po indywidualnej weryfikacji każdego z wniosków oraz po wyrażeniu zgody przez Burmistrza Miasta Cieszyna. Stawka procentowa bonifikaty pozostaje taka sama, tj. 70%. Dodatkowo informuję, że najemcy starający się o wykup lokalu mieszkalnego, którzy wykonali jego remont swoim staraniem i na swój koszt, muszą spełnić wszystkie pozostałe warunki zawarte w uchwale w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych, przy uwzględnieniu terminowości opłat z okresu od dnia zawarcia umowy najmu z Zakładem Budynków Miejskich Spółka z o. o. w Cieszynie.

Uchwała ta umożliwi mieszkańcom Cieszyna wykup najmowanych lokali mieszkalnych z bonifikatą, która w pewnym zakresie zrekompensuje wydatki poniesione na remont najmowanych przez nich mieszkań. Pragnę nadmienić, iż lokale najmowane w powyższym trybie wymagają od osób najmujących kosztownych i czasochłonnych remontów, nierzadko wymagających zaciągania na ten cel kredytów. Projekt zmiany uchwały umożliwiający złożenie wniosku o wykup mieszkania na rzecz osób, które najęły lokal mieszkalny w powyższym trybie jest tożsamy z obecnie obowiązującą uchwałą i zakłada termin na złożenie wniosku do 31 grudnia 2026 r.