

Ciechanów, 05.12.2025 r.

M.7130.14.2025

Pani
Edyta Rzeplińska-Filipowicz
Radna Rady Miasta Ciechanów

Ustawa o własności lokali, reguluje prawa i obowiązki właścicieli nieruchomości, w tym kwestie współdecydowania o sposobie zarządzania nieruchomością, uprawnienia do uczestniczenia w zebraniach, podejmowania uchwał czy kontroli zarządu i wglądu we wszystkie dokumenty wspólnoty. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali.

Należy podkreślić różnicę pomiędzy prawami i obowiązkami właściciela nieruchomości, a najemcy lokalu komunalnego. Najemcy gminy nie są członkami wspólnoty mieszkaniowej. Członkami są wyłącznie właściciele lokali, czyli osoby, które wykupiły lokale mieszkalne oraz gmina. Gmina jako właściciel ma prawa i obowiązki wynikające z funkcjonowania wspólnoty, podczas gdy najemca nie posiada uprawnień do zarządzania nieruchomością wspólną. To właściciele lokali we wspólnocie, w tym gmina, są odpowiedzialni za nieruchomość wspólną.

W relacji między gminą a najemcami obowiązują zapisy umowy, jaką najemcy podpisują z gminą na wynajem lokalu należącego do zasobów gminy. Umowa ta określa wzajemne prawa i obowiązki obu stron, w tym kwestie opłat. Wysokość stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz stawek czynszu za najem socjalny lokali reguluje Zarządzenie Prezydenta Miasta Ciechanów Nr 136/2024 z dnia 24 lipca 2024 roku. Stawka funduszu remontowego zawsze pozostaje stała dla najemcy lokalu gminy, a różnicę w jej wysokości pokrywa jedynie Gmina. Koszty inwestycji czy remontów w nieruchomościach wspólnot nie obciążają najemców lokali komunalnych.

W świetle obowiązujących przepisów brak jest podstaw prawnych do przychylenia się do wniosku Pani Radnej. Niemniej deklaruję, że zostanie usprawniona komunikacja pomiędzy najemcami a administratorami zarządcy nieruchomości gminnych - TBS Sp. z o.o. w Ciechanowie.

Z up. Prezydenta Miasta
A. Saganek
Adrianna Saganek
SEKRETARZ MIASTA