

M.7133.61.2026

Pani
Radna Rady Miasta Ciechanów
Edyta Rzeplińska-Filipowicz

Uprzejmie informuję, że miasto przywiązuje dużą wagę do termomodernizacji budynków, dbając zarówno o zwiększenie ich efektywności energetycznej, jak i poprawę estetyki.

W minionych latach sfinalizowano rewitalizację 7 zabytkowych mieszkalnych budynków komunalnych, a do końca pierwszego kwartału 2027 roku zakończy się termomodernizacja kolejnych 12 nieruchomości. Miasto planuje dalsze inwestycje, jednak ich termin, liczba, zakres prac oraz kolejność realizacji zależą od stanu własnościowego i technicznego poszczególnych budynków oraz możliwości pozyskania zewnętrznego dofinansowania.

Wiele z obecnych programów pomocowych i instrumentów finansowych, przeznaczonych na kompleksową termomodernizację lub remonty, stawia rygorystyczne warunki formalne. Niejednokrotnie wymagają one posiadania pełnego tytułu własności do nieruchomości przez jednego beneficjenta. Z tego względu w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych możliwość pozyskania środków zewnętrznych jest ograniczona. W pełni uzasadnione ekonomicznie jest więc realizowanie w pierwszej kolejności inwestycji w obiektach stanowiących w 100% własność gminy, na które miasto może skutecznie pozyskać fundusze zewnętrzne.

W nieruchomościach funkcjonujących jako wspólnoty mieszkaniowe decyzje dotyczące utrzymania i remontów części wspólnych wymagają współpracy oraz zgody właścicieli lokali. Obowiązujące przepisy nakładają na wszystkich współwłaścicieli obowiązek uczestniczenia w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, proporcjonalnie do posiadanych udziałów. W praktyce zdarzają się jednak sytuacje, w których część właścicieli nie dysponuje środkami na sfinansowanie przypadających na nich kosztów lub nie wyraża zgody na realizację niezbędnych prac. Generuje to trudności w podejmowaniu uchwał przez wspólnoty i opóźnia inwestycje mające na celu poprawę stanu technicznego budynków.

Propozycja utworzenia przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. specjalnego funduszu remontowego dla wspólnot mieszkaniowych, zasilanego pożyczką, której koszty spłaty mieliby współponosić najemcy lokali komunalnych, nie znajduje podstaw w obowiązujących przepisach prawa. Regulacje ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i kodeksu cywilnego jednoznacznie uniemożliwiają przerzucanie kosztów tego typu zobowiązań na najemców. Przepisy te ustanawiają bowiem zamknięty katalog opłat, jakimi można obciążyć lokatora. Koszty spłaty pożyczki zaciągniętej

przez TBS na fundusz wspólnoty nie mieszczą się ani w definicji czynszu, ani w kategorii opłat niezależnych od właściciela.

Najemcy zasobów mieszkaniowych gminy z założenia stanowią grupę wymagającą wsparcia socjalnego ze strony miasta. Nakładanie na nich dodatkowych obciążeń finansowych w postaci spłaty pożyczki remontowej wykracza poza ich realne możliwości płatnicze. Znaczna część zasobu mieszkaniowego gminy jest już obecnie obciążona istotnymi zaległościami czynszowymi. Dalsze zwiększanie zobowiązań finansowych na tych nieruchomościach nie tylko nie usprawniłaby windykacji bieżących należności, ale wręcz pogłębiłaby zjawisko długu czynszowego. W konsekwencji braku możliwości płatniczych lokatorów, ostateczny ciężar spłaty pożyczki i tak spadłby na gminę, generując dodatkowe, nieprzewidziane obciążenia dla budżetu miasta.

Miasto sukcesywnie podejmuje działania mające na celu poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, poszukując jednocześnie zewnętrznych źródeł finansowania i rozwijając współpracę ze wspólnotami mieszkaniowymi. Dotyczy to zarówno poszukiwania dostępnych programów wsparcia finansowego, jak i rozwiązań organizacyjnych, które pozwoliłyby sprawnie realizować niezbędne inwestycje.

Zapewniam, że w przypadku pojawienia się jakichkolwiek możliwości pozyskania funduszy zewnętrznych, niezwłocznie złożony zostanie stosowny wniosek. Należy jednak mieć na uwadze, że obecnie większość programów wsparcia jest ograniczona wyłącznie do obiektów stanowiących w stu procentach własność gminy.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
/-/ Adrianna Saganek

SEKRETARZ MIASTA