

**UCHWAŁA NR XXVI/357/26  
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 25 marca 2026 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi osoby fizycznej z dnia 29 grudnia 2025 r. na Burmistrza Miasta  
Cieszyna**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) w związku z art. 229 pkt 3 i art. 237 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1691)

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

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę osoby fizycznej z dnia 29 grudnia 2025 r. na Burmistrza Miasta Cieszyna.

§ 2. Faktyczne i prawne uzasadnienie rozstrzygnięcia zawartego w § 1 zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Przewodniczącemu Rady Miejskiej Cieszyna, zobowiązując go do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej Cieszyna

**Janusz Kolder**

## Uzasadnienie

Pismem z dnia 29 grudnia 2025 r. osoba fizyczna złożyła skargę na Burmistrza Miasta Cieszyna oraz na ZBM Sp. z o.o. oraz na radę nadzorczą ZBM Sp. z o.o. W skardze tej wskazał skarżący, że dotyczy ona *umów podpisanych przez ZBM z Najemcą Lokalu Gospodarczego „Pod Merkurym”* oraz że umowy te są *niekorzystne dla interesu Miasta, wręcz działające na szkodę Miasta Cieszyna*. Składający skargę w pismach z dnia 30 grudnia 2025 r. oraz 2 stycznia 2026 r. doprecyzował skargę choć w sposób nie pozwalający na wyodrębnienie konkretnych zarzutów w części skierowanej do Burmistrza Miasta Cieszyna. Wskazał jedynie, że *umowy nie chronią interesu Miasta i ZBM. Również interesu Najemcy*. Skarżący wskazuje na kilka zapisów umowy najmu lokalu użytkowego, które jego zdaniem wzbudzają wątpliwości, jednak brak jakiegokolwiek wskazania zarzutów wobec Burmistrza Miasta Cieszyna.

W zakresie skargi w części odnoszącej się do Burmistrza Miasta Cieszyna wskazać trzeba, że zadania własne gminy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy oraz wynajmowaniem lokali mieszkalnych, w tym lokali użytkowych, zostały w Mieście Cieszynie powierzone utworzonej właśnie w tym celu spółce komunalnej. Zgodnie z art. 9 ustawy o samorządzie gminnym *w celu wykonywania zadań gmina może tworzyć jednostki organizacyjne. Gmina oraz inna gminna osoba prawna może prowadzić działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej wyłącznie w przypadkach określonych w odrębnej ustawie. Formy prowadzenia gospodarki gminnej, w tym wykonywania przez gminę zadań o charakterze użyteczności publicznej, określa odrębna ustawa, tj. ustawa o gospodarce komunalnej*. W tym przypadku zastosowaną formą prowadzenia gospodarki gminnej jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która w obrocie prawnym działa jak odrębny podmiot prawny, pomimo tego, że Miasto Cieszyna jest właścicielem 100% udziałów w spółce.

Burmistrz Miasta Cieszyna odnosząc się do zarzutów Skarżącego wskazała w stanowisku z dnia 16 stycznia 2026 r., że *MAJĄTEK Gminy w postaci m.in. lokali użytkowych przekazany został w użytkowanie Spółce. Spółka zobowiązana jest do podejmowania w stosunku do użytkowanych nieruchomości zobowiązań wobec osób trzecich m.in. wynikających z umów najmu. Zarzuty skarżącego zostały sformułowane po zapoznaniu się wyłącznie z częścią dokumentacji dot. Najmu lokalu użytkowego przy ul. Rynek 9. Żądanie udzielenia informacji publicznej skarżącego nie zawierało m.in. aneksów do umów, wypowiedzeń stawek czynszowych i innej korespondencji. Skarżący buduje zatem swoje zarzuty w oparciu o wąski, wybiórczy zakres dokumentów. Należy zaznaczyć, że treść umowy w dużej mierze odpowiada specyfice prowadzonej działalności i była wielokrotnie przedmiotem negocjacji z działających niegdyś Cieszyńskim Towarzystwem Kupieckim i cieszyńskimi przedsiębiorcami, częstokroć zatwierdzonych przez Zgromadzenie Wspólników. I tak §5 umowy zawiera katalog otwarty opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemcę zastosowano bowiem sformułowanie „w szczególności”. Nie wyklucza to obowiązku ponoszenia opłat niewymienionych w umowie. Do każdej umowy sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy zawierający m.in. informację o stanie liczników. Zaznaczyć należy, że w stosunkach cywilnoprawnych, a z takimi mamy tu do czynienia, obowiązuje zasada swobody umów, zatem strony mają możliwość swobodnego określenia m.in. terminu płatności czynszu. W umowach najmu Spółka co do zasady nie wyszczególnia rodzajów pomieszczeń z uwagi na fakt, że załącznikiem do umowy jest rzut lokalu zawierający m.in. powierzchnię i opis pomieszczeń*.

Odnosząc się do zapisu dot. Waloryzacji czynszu informuję, że do 2022 r. każdorazowe wypowiedzenie stawki czynszu skutkowało zawarciem aneksu do umowy. Biorąc pod uwagę, że inflacja np. w latach 2014-2016 była ujemna – nie wprowadzono zmiany czynszu. Proponowany przez

*Skarżącego zapis jest nie tylko nieprecyzyjny ponieważ obejmuje nie tylko wskaźnik cen towarów i usług, ale również „inflację” jako osobną kategorię co może prowadzić do wątpliwości interpretacyjnych. Metoda waloryzacji czynszu stosowana przez ZBM jest przejrzysta i zbieżna ze standardami przyjętymi przez Gminę np. w umowach dzierżawy.*

*W 2022 r. zarząd Spółki ujednolicił i wprowadził nową treść wszystkich umów najmu lokali użytkowych, co nie spowodowało obniżenia stawki czynszu.*

*Nieprawdą jest, że nie dochodziło do waloryzacji czynszu (choćby w ostatnich 3 latach stawkę podnoszono odpowiednio o 14,4%, 11,4% i 3,6%) i w chwili obecnej Spółka również, jak co roku przygotowuje się do podwyżki stawek czynszu.*

Skarga była przedmiotem obrad Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Cieszyna w dniach 20 stycznia 2026 r. oraz 17 marca 2026 r., podczas których sprawa była szczegółowo przeanalizowana, także przy udziale przedstawicieli Zakładu Budynków Miejskiej w Cieszynie Sp. z o.o. na posiedzeniu w dniu 20 stycznia 2026 r.

Komisja Skarg Wniosków i Petycji, mając na względzie skargę osoby fizycznej, przedstawione przez organ wykonawczy stanowisko oraz wyjaśnienia przedstawicieli Spółki, którzy szczegółowo przedstawili dane odnoszące się kwestii zarzucanych w skardze, a także biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy i sposób wykonywania zadania gminy związanego z najmem lokali, a to poprzez utworzenie i powierzenie jego wykonania spółce komunalnej, uznano skargę za bezzasadną.

Wobec powyższych okoliczności Rada Miejska Cieszyna poparła stanowisko Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Cieszyna i uznała skargę za bezzasadną.

W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.