

Cieszyn, 25 września 2024 roku

Szanowna Pani  
Joanna Buzek  
Radna Miejskiej Cieszyna

ZBM/DT/3336/2024

Odpowiadając na zapytanie z dnia 12 września 2024 roku znak BRM.0003.79.2024 w sprawie kosztów związanych z montażem witryn drewnianych w lokalach użytkowych oraz partycypowaniem w kosztach i równym traktowaniem przedsiębiorców lokali użytkowych uprzejmie informuję co następuje:


- 1) **Miasto Cieszyn nie poniosło żadnych kosztów** z tytułu inwestycji prowadzonej w budynkach przy ul. Głęboka 53 i Głęboka 58. Prace w całości finansowane były przez Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie sp. z o.o.
- 2) Włączając się w szerokie działania związane z rewitalizacją ulicy Głębokiej ZBM w Cieszynie sp. z o.o. rozpoczęła przywracanie historycznego wyglądu elewacji budynków komunalnych położonych przy tejże ulicy. Wytypowano 2 kamienice stanowiące **w całości mienie komunalne** charakteryzujące się złym stanem technicznym oraz kontrastującym wizerunkiem, nieprzystającym do zrewitalizowanej przestrzeni Śródmieścia. Budynki, o których mowa wyżej ujęte są w Gminnej Ewidencji zabytków i położone na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Cieszyna, który jest wpisany w rejestrze UOK pod nr A/317/2018W. Zgodnie z wytycznymi służb Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków wykonano prace badawcze, kwerendę dokumentów historycznych oraz szczegółowe badania stratygraficzne elewacji. W ścisłej współpracy ze służbami konserwatorskimi wykonano prace projektowe remontu elewacji frontowych obu budynków obejmujących m. in. przywrócenie stylizowanej historycznie drewnianej zabudowy parteru, tj. strefy wejścia do budynku oraz witryny meblowej lokalu użytkowego. Projekt obejmował ponadto wykonanie **remontu ścian elewacji** obejmującego m.in. iniekcje ciśnieniową, tynki renowacyjne oraz wykonanie kamiennej okładziny cokołu. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe, Spółka podjęła decyzję o podziale remontów elewacji obu budynków na etapy. Okno wystawowe lokalu użytkowego jest zatem tylko jeden z elementów całego zamierzenia, drewniana zabudowa zwieńczona daszkiem z blachy miedzianej obejmuje w obu kamienicach strefy wejścia z drzewami do budynku dla jego mieszkańców, okno wystawowe sklepu oraz okładzinę ścian na całej szerokości budynku od kamiennego cokołu do gzymsu międzykondygnacyjnego. Tak szeroko rozumiana witryna jako część elewacji jest częścią wspólną budynku wykraczającą poza jeden lokal użytkowy. Ponadto inwestycje wykonywane były nie na wniosek najemców lokali użytkowych w w/w budynkach ale z wyłącznej inicjatywy ZBM w

Cieszynie sp. z o.o.

Podsumowując inwestycję w postaci **remontu elewacji** wraz **odtworzeniem** historycznych witryn nie sposób porównywać z remontem witryny sklepowej nie stanowiącej części wspólnej budynku.

- 3) Obowiązujący wzór umowy najmu zawieranej z najemcami gminnych lokali użytkowych nie zmienił się od października 2022 roku i można go znaleźć na stronie internetowej Spółki. Aktualnie obowiązujący załącznik nr 3 zawiera zapis o możliwości dofinansowania 1 800 zł do m<sup>2</sup> brutto powierzchni witryn, jednak nie więcej niż 50% poniesionych nakładów i dotyczy prac z inicjatywy najemcy i obejmujących wyłącznie witrynę, która nie jest częścią nieruchomości wspólnej. Należy stwierdzić, że z uwagi na koszt i formalności związane z wymianą witryn **najemcy w ostatnich latach nie byli zainteresowani** wykonywaniem tego typu robót remontowych.
- 4) Każda zmiana umowy wymaga zawarcia odpowiedniego pisemnego aneksu. Z uzyskanych od ZBM w Cieszynie sp. z o.o. wynika, że trwają aktualnie prace nad nowym brzmieniem umowy.
- 5) W sytuacji posiadania odpowiednich środków finansowych należałoby zasadnym wydać się kontynuowanie dalszego przywracania historycznego wyglądu elewacji budynków w rejonie Rynku czy ul. Głębokiej. Niemniej jednak, z uwagi na fakt, iż budynki te w większości stanowią własność wspólnot mieszkaniowych powstałych w związku z trwającą od lat sprzedażą mieszkań (np. budynek przy ul. Głębokiej 3), bez specjalnie dedykowanych programów nie jest możliwe finansowanie kosztów przypadających na udziały właścicieli prywatnych w nieruchomości przez spółkę komunalną czy Miasto Cieszyn.

Z poważaniem,



Sporządziła:

Natalia Piksa - Prezes Zarządu ZBM w Cieszynie sp. z o.o.

Rozdzielnik:

1 x Radna Rady Miejskiej Cieszyna – Pani Joanna Buzek

1 x Przewodniczący Rady Miejskiej Cieszyna – Pan Janusz Kołder

1 x ZBM w Cieszynie sp. z o.o. - a/a