

**Projekt**

z dnia 18 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
 Gminy Prudnik na lata 2019 - 2024**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 i z 2021 poz. 11, 1243) Rada Miejska w Prudniku uchwała, co następuje:

§ 1. W załączniku do uchwały Nr IV/32/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2019 - 2024, zmienionej uchwałą Nr XVIII/315/2019 z dnia 9 grudnia 2019 r. i uchwałą Nr LI/852/2021 z dnia 29 października 2021r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 skreśla się ust. 5, 6 i 7;

2) § 6 otrzymuje brzmienie:

„§ 6. Ustala się tabelę czynników różnicujących stawkę bazową czynszu i ich wartości:

Lp.	Czynnik różnicujący stawkę bazową	Wartość czynnika
I.	<b>CZYNNIKI ZWIĘKSZAJĄCE</b>	
1.	Kategoria budynku	
	-I	0,20
	-II	0,05
2.	Kondygnacje	
	-suterena	0,00
	-parter	0,00
	-I piętro	0,10
	-II piętro	0,08
	-III piętro	0,06
	-IV piętro	0,00
	-poddasze	0,00
3.	Wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje	
	-centralne ogrzewanie	0,085
	-łazienka	0,05
	-gaz przewodowy	0,025
4.	-mieszkanie w budynku, w którym została przeprowadzona termomodernizacja,	0,25
	-mieszkanie w budynku, w którym zostały wykonane prace dociepleniowe,	0,16
	-mieszkanie w nowo wybudowanym budynku,	0,30
	-mieszkanie w budynku, w którym wykonano remont kapitalny	0,25
II.	<b>CZYNNIKI ZMNIEJSZAJĄCE</b>	
	1.Brak podpiwniczenia	0,05
	2.Brak kanalizacji	0,10
	3.Wspólne użytkowanie	0,05
	4.Brak instalacji gazowej	0,02
	5.Inne	0,02

6. Wytypowanie lokalu do remontu - do czasu jego wykonania lub wynajęcia lokalu zamiennego	0,20
7. Suterena	0,20
8. Strefa położenia budynków – I	0,40
9. Strefa położenia budynków – II	0,50

”.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Do § 1 ust. 1 uchwały zmieniającej

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiła we wcześniejszym brzmieniu artykułu 22, że z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Zmianą ustawy obowiązującą od 21 kwietnia 2019 r. artykuł powyższy w tym brzmieniu został uchylony. Gmina nie ma obowiązku wydzielania lokali pod socjalne, dlatego też w Uchwale Rady Miejskiej w Prudniku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2019 - 2024 w § 1 ust. 1 proponuje się wykreślić ust. 5, 6 i 7 określające sposób pozyskiwania lokali socjalnych i wykaz budynków, w których lokale te mogły być pozyskiwane.

W miejsce „lokali socjalnych” ustawa wprowadziła „najem socjalny lokalu”. Zgodnie z art. 22 Ustawy umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Natomiast do § 1 pkt 2:

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w § 7 ust.1 stanowi, że w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel (Burmistrz) ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

W 2020 r. przeprowadzono „Analizę polityki czynszowej w Gminie Prudnik”, która wykazała znaczną różnicę pomiędzy wysokością wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, a rzeczywistą stawką czynszu dla lokali komunalnych. Oprócz tego analiza wykazała także, że należy zmienić sposób obliczania czynszu dla danego lokalu by prawidłowo uwzględniła poszczególne czynniki różnicujące ustaloną Zarządzeniem Burmistrza Prudnika stawkę bazową czynszu.

Obecnie wysokość stawki bazowej nie odzwierciedla więc obciążeń czynszowych najemców.

Wynikają one dopiero z tzw. stawki rzeczywistej. Powstaje ona dla każdego lokalu indywidualnie w wyniku podwyższenia lub zmniejszenia stawki rzeczywistej o współczynnik korygujący. Rzeczywista stawka czynszu dla lokali komunalnych wynosi 3,64 złotych za 1 m<sup>2</sup>

powierzchni użytkowej (297.871,67 złotych czynszu za miesiąc / 81.772,24 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) – stan na dzień 15.11.2021 r. Wynik ten powstał po podzieleniu sumy naliczeń dla całego zasobu mieszkaniowego przez powierzchnię wszystkich lokali mieszkalnych.

Opisane powyżej różnice obrazują dwie tabele.

Tabela nr 1. Stawka bazowa w Gminie Prudnik w latach 1995-2021.

Okres obowiązywania stawki bazowej	Stawka bazowa za 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w złotych		Stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego w złotych	
	wysokość w złotych	zmiana % stawki bazowej	wysokość w złotych	zmiana % stawki czynszu
01.01.1995-30.04.1999	0,85 zł	x	0,30 zł	x
01.05.1999-30.06.2000	1,44 zł	+69%	0,50 zł	66,67%
01.07.2000-31.12.2000	1,70 zł	+18,06%	0,50 zł	-
01.01.2001-30.06.2000	2,00 zł	+17,65%	0,60 zł	+20%
01.07.2001-12.11.2003	2,20 zł	+10%	0,65 zł	+8,33%
13.11.2003-07.06.2004	2,42 zł	+10%	0,65 zł	-
08.06.2004-27.12.2004	2,78 zł	+14,88%	0,65 zł	-
28.12.2004-05.01.2006	3,34 zł	+20,14%	0,65 zł	-
06.01.2006-14.01.2007	3,67 zł	+9,88	0,65 zł	-

15.01.2007-12.01.2012	4,40 zł	+19,89%	0,65 zł	-
13.01.2012-11.10.2015	4,84 zł	+10%	0,72 zł	+10,77%
12.10.2015-nadal	5,32 zł	9,92%	0,79 zł	+9,72%

Tab. 3. Maksymalna stawka czynszu na podstawie obwieszczeń Wojewody Opolskiego w sprawie wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w latach 2011–2021.

Okres obowiązywania	Wskaźnik przeliczeniowy 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości (w złotych)	3% wskaźnika – maksymalna stawka czynszu – w wysokości (w złotych)	Relacja maksymalnej stawki czynszu w Gminie Prudnik i maksymalnej stawki czynszu dla województwa opolskiego w %
01.04.2011-30.09.2011	3.688,00 zł	9,22 zł	47,72%
01.10.2011-31.03.2012	3.740,00 zł	9,35 zł	51,76%
01.04.2012-30.09.2012	3.430,00 zł	8,58 zł	56,41%
01.10.2012-31.03.2013	3.008,00 zł	7,52 zł	64,36%
01.04.2013-30.09.2013	3.511,00 zł	8,78 zł	55,12%
01.10.2013-31.03.2014	3.522,00 zł	8,81 zł	54,94%
01.04.2014-30.09.2014	3.522,00 zł	8,81 zł	54,94%
01.10.2014-31.03.2015	2.958,00 zł	7,40 zł	65,41%
01.04.2015-30.09.2015	3.455,00 zł	8,64 zł	56,02%
01.10.2015-31.03.2016	3.472,00 zł	8,68 zł	62,29%
01.04.2016-30.09.2016	3.053,00 zł	7,63 zł	69,72%
01.10.2016-31.03.2016	3.473,00 zł	8,68 zł	61,29%
01.04.2017-30.09.2017	3.014,00 zł	7,54 zł	70,55%
01.10.2017-31.03.2018	3.308,00 zł	8,27 zł	64,33%
01.04.2018-30.09.2018	2.922,74 zł	7,31 zł	72,77%
01.10.2018-31.03.2019	2.746,48 zł	6,87 zł	77,44%
01.04.2019-30.09.2019	3.065,36 zł	7,66 zł	69,45%
01.10.2019-31.03.2019	3.480,56 zł	8,70 zł	61,15%
01.04.2020-30.09.2020	3.534,56 zł	8,84 zł	60,18%
01.10.2020-31.03.2021	3.915,51 zł	9,79 zł	54,34%
01.04.2021- 30.09.2021	3 980,48 zł	9,95 zł	53,47 %
01.10.2021-31.03.2021	4 678,21 zł	11,85 zł	44,90 %

#### Czynsz dla lokalu dotychczas obliczany wg formuły (przykładowy lokal):

Czynniki podwyższające:

- kategoria budynku II – 0,30
- strefa położenia I – 0,30
- kondygnacja I p. – 0,10
- łazienka – 0,05

Suma podwyższających - 0,75

Czynniki obniżające:

- wspólne użytkowanie ( przedpokój ) – 0,05
- brak podpiwniczenia – 0,05

Suma obniżających - 0,10

Podwyższające 0,75 minus obniżające 0,10 = 0,65

**Czynsz = 5,32 zł/m<sup>2</sup> x 0,65 x 50 m<sup>2</sup> = 172,90 zł**

Stosowana metodyka powodowała, że matematycznie stawka bazowa czynszu najmu była nielogicznie „obniżana” poniżej 100% wartości stawki bazowej. W przeważającej części suma wartości czynników podwyższających i obniżających nie przekraczała wartości „1” czyli poniżej 100%. W czynszowym systemie informatycznym zostanie zastosowana nowa logiczna formuła naliczania stawki czynszowej dla lokali. Do czynszu obliczonego wg stawki bazowej dodane zostaną wartości należnego podwyższenia z tytułu czynników podwyższających i odjęte wartości należnego obniżenia z tytułu czynników obniżających.

### **Czynsz hipotetyczny wg nowej formuły z dotychczasowymi czynnikami**

Czynniki podwyższające:

- kategoria budynku II – 0,30
- strefa położenia I – 0,30
- kondygnacja I p. – 0,10
- łazienka – 0,05

Suma podwyższających - 0,75

Czynniki obniżające:

- wspólne użytkowanie ( przedpokój ) – 0,05
- brak podpiwniczenia – 0,05

Suma obniżających - 0,10

Podwyższające 0,75 minus obniżające 0,10 = 0,65

**Czynsz = ( 0,65 x 5,45 zł/m<sup>2</sup> + 5,45 zł/m<sup>2</sup> ) x 50 m<sup>2</sup> = ( 3,5424 + 5,45 ) x 50 m<sup>2</sup> = 8,9925 x 50 m<sup>2</sup> = 449,63 zł.**

Dlatego też aby czynsze liczone wg nowej formuły nie odbiegały od wysokości czynszu liczonego wg „starej” formuły konieczna jest zmiana wartości niektórych czynników podwyższających i niektórych obniżających stawkę bazową. Wartości czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu zostaną również uwzględnione w tabeli jako załącznik do Zarządzenia Burmistrza Prudnika w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Prudnik.

### **Czynsz właściwy wg nowej formuły z nowymi czynnikami**

Czynniki podwyższające:

- kategoria budynku II – 0,05
- kondygnacja I p. – 0,10
- łazienka – 0,05

Suma podwyższających - 0,20

Czynniki obniżające:

- wspólne użytkowanie ( przedpokój ) – 0,05
- brak podpiwniczenia – 0,05
- strefa położenia I – 0,40

Suma obniżających - 0,50

Podwyższające 0,20 minus obniżające 0,50 = (-0,30 )

**Czynsz = ( -0,30 x 5,45 zł/m<sup>2</sup> + 5,45 zł/m<sup>2</sup> ) x 50 m<sup>2</sup> = (-1,64 + 5,45 ) x 50 m<sup>2</sup> = 3,81 x 50 m<sup>2</sup> = 190,50 zł.**

**Wzrost czynszu według nowej formuły i nowych czynników w stosunku do dotychczasowego czynszu według starych czynników na podanym powyżej przykładzie - 190,50 zł x 100%/172,90 = 10,18%.**