

**Projekt**

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata  
2025 - 2030**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2025 - 2030 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 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.

Katarzyna Staniaszek

RADCA PRAWNY

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Prudniku

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2025 –2030

### Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych,
- 2) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) lokale w ramach najmu socjalnego
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Aktualny stan gminnego zasobu mieszkaniowego tworzą:

| Lokale mieszkalne    | Ilość | Powierzchnia [m2] |
|----------------------|-------|-------------------|
| Ogółem:              | 1641  | 81.275,03         |
| w tym najem socjalny | 90    | 2.399,01          |

**Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych :**

2.1. podział wg miejsca położenia :

- a) miasto Prudnik - 1.572 lokali mieszkalnych
- b) wioski Gminy Prudnik - 69 lokali mieszkalnych

2.2. podział wg własności budynków :

- a) budynki gminne - 1.027 lokali mieszkalnych – pow. 51.164,75 m<sup>2</sup>
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy  
- 614 lokali mieszkalnych – pow. 30.110,28 m<sup>2</sup>

3. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będą miały wpływ:

- 1) na jego zmniejszanie się:
  - a) sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
  - b) sprzedaż wolnych lokali w drodze przetargowej,
- 2) na jego zwiększanie się:
  - a) przejęcia przez Gminę budynków lub lokali od innych jednostek lub właścicieli,
  - b) wynajmowanie lokali od innych właścicieli
  - c) budowa przez Gminę nowych budynków.

4. Z uwzględnieniem czynników wpływających na wzrost lub zmniejszanie się prognozowana wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec każdego roku przedstawiać się będzie następująco:

| Lata | Liczba lokali na koniec każdego roku | W tym liczba lokali w ramach najmu socjalnego | Powierzchnia lokali na koniec każdego roku |
|------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 2025 | 1591                                 | 90                                            | 79 175                                     |
| 2026 | 1541                                 | 92                                            | 77.075                                     |
| 2027 | 1491                                 | 94                                            | 74 975                                     |

|      |      |     |        |
|------|------|-----|--------|
| 2028 | 1441 | 96  | 72 875 |
| 2029 | 1391 | 98  | 70 775 |
| 2030 | 1341 | 100 | 68 675 |

5. W celu realizacji obligatoryjnych zadań ustawowych w zakresie wynajmowania lokali w ramach najmu socjalnego Gmina wydziela z zasobu lokale z przeznaczeniem na socjalne. Większość lokali w ramach najmu socjalnego zlokalizowane są w budynkach:

- 1) Chrobrego 49, Nyska 20, Nyska 20A, Łąka Prudnicka ul. Głuchotaska 1,
- 2) pojedyncze lokale w wydzielonych z zasobu budynkach.

6. Wykaz lokali mieszkalnych pozostałych w wydzielonych z zasobu budynkach ze 100% udziałem gminy z zawartymi umowami najmu socjalnego:

| Adres                          | najem | Najem socjalny | bezumowne | wolne |
|--------------------------------|-------|----------------|-----------|-------|
| Krolowej Jadwigi 5/2, Prudnik  | 6     |                |           | 1     |
| Krolowej Jadwigi 5A/1, Prudnik | 4     |                | 1         | 1     |
| Krolowej Jadwigi 9/3, Prudnik  | 2     |                | 1         | 3     |
| Krolowej Jadwigi 17/2, Prudnik | 5     | 2              | 2         | 3     |
| Krolowej Jadwigi 19/1, Prudnik | 6     |                | 1         |       |
| Krolowej Jadwigi 25/1, Prudnik | 3     |                |           |       |
| Batorego 3/2, Prudnik          | 4     |                |           | 3     |
| Batorego 26/1, Prudnik         |       |                |           | 2     |
| Batorego 28A/1, Prudnik        | 2     | 1              | 1         |       |
| Batorego 38/1, Prudnik         | 2     |                |           |       |
| Sobieskiego 16/1, Prudnik      | 5     |                |           |       |
| Sobieskiego 18/1, Prudnik      | 6     |                |           |       |
| Damrota 7/1, Prudnik           | 4     |                |           | 1     |
| Stara 3/2, Prudnik             | 5     |                | 1         |       |
| Stara 4/1, Prudnik             | 5     |                | 1         |       |
| Klasztorna 7/2, Prudnik        | 1     |                | 1         |       |
| Klasztorna 14/1, Prudnik       | 2     |                |           |       |
| Plac Zamkowy 3/1a, Prudnik     | 4     |                | 1         | 2     |
| Chrobrego 7/1, Prudnik         | 9     |                |           |       |
| Chrobrego 9/1, Prudnik         | 6     |                |           |       |
| Chrobrego 14/3, Prudnik        | 4     |                | 5         |       |
| Chrobrego 16/1, Prudnik        | 3     |                | 2         | 3     |
| Chrobrego 18/4, Prudnik        | 2     |                | 2         | 1     |
| Chrobrego 20/1, Prudnik        | 7     |                |           | 1     |
| Chrobrego 24/1, Prudnik        | 5     | 3              | 2         | 4     |
| Chrobrego 26/2, Prudnik        | 6     | 1              | 7         | 1     |
| Chrobrego 26A/1, Prudnik       | 5     |                | 2         | 1     |
| Chrobrego 30/1, Prudnik        | 5     | 4              | 2         |       |
| Chrobrego 34                   | 5     |                |           |       |
| Chrobrego 35                   | 6     | 1              | 4         |       |
| Chrobrego 27/2, Prudnik        | 6     |                | 5         |       |
| Chrobrego 40/2, Prudnik        | 1     | 2              | 6         | 5     |
| Chrobrego 41/4a, Prudnik       | 2     | 9              | 5         | 2     |
| Chrobrego 43/1, Prudnik        | 1     | 3              | 2         | 4     |
| Chrobrego 44/1, Prudnik        | 2     |                |           |       |
| Chrobrego 45/1, Prudnik        | 2     | 2              | 2         | 2     |
| Chrobrego 49/1, Prudnik        |       | 7              | 7         | 18    |
| Chrobrego 52/1a, Prudnik       | 3     |                |           | 2     |

|                             |    |   |   |   |
|-----------------------------|----|---|---|---|
| Chrobrego 54/1, Prudnik     | 5  |   |   | 1 |
| Chrobrego 56/5, Prudnik     | 1  | 1 | 7 |   |
| Chrobrego 58/1b, Prudnik    | 1  | 2 | 5 | 1 |
| Kochanowskiego 2/1, Prudnik | 3  |   | 1 | 2 |
| Kochanowskiego 5/1, Prudnik | 4  |   |   |   |
| Kochanowskiego 6/1, Prudnik | 3  |   | 1 | 1 |
| Kochanowskiego 7/1, Prudnik | 5  |   | 1 |   |
| Kochanowskiego 8/1, Prudnik | 5  | 1 | 1 | 2 |
| Kolejowa 1/2, Prudnik       | 5  |   |   |   |
| Kolejowa 3/1, Prudnik       | 5  | 1 | 1 | 2 |
| Kolejowa 41/3, Prudnik      | 4  |   |   | 1 |
| Kolejowa 44                 | 6  |   |   |   |
| Prezynska 8/3, Prudnik      | 5  |   |   |   |
| Prezynska 14/1, Prudnik     | 6  |   |   |   |
| Prezynska 18/1, Prudnik     | 6  |   |   |   |
| Morcinka 4/2, Prudnik       | 3  | 1 |   |   |
| Morcinka 6/1, Prudnik       | 2  |   |   |   |
| Morcinka 9/1, Prudnik       | 6  |   |   |   |
| Morcinka 13/2, Prudnik      | 2  |   | 2 | 1 |
| Skowronskiego 15/1, Prudnik | 2  |   |   | 1 |
| Wiejska 12/1, Prudnik       | 10 |   | 1 |   |
| Wiejska 14/1, Prudnik       | 10 |   |   |   |
| Wiejska 16/8, Prudnik       | 11 |   |   |   |
| Wiejska 18/1, Prudnik       | 4  |   | 2 | 1 |
| Wiejska 20/5, Prudnik       | 5  |   | 1 |   |
| Kollataja 19/5, Prudnik     | 6  | 1 |   |   |
| Ogrodowa 5/1, Prudnik       | 4  |   | 1 | 1 |
| Ogrodowa 5A/2, Prudnik      | 4  | 1 | 1 | 1 |
| Mlynska 5/1a, Prudnik       | 3  |   |   |   |
| Mlynska 8/4, Prudnik        | 8  |   |   |   |
| Mlynska 10/1, Prudnik       | 6  |   |   |   |
| Mlynska 10 A/1, Prudnik     | 1  |   |   |   |
| Mlynska 12/4, Prudnik       | 4  | 2 | 3 | 1 |
| Mlynska 14/4, Prudnik       | 7  | 3 | 2 | 1 |
| Mlynska 15/1a, Prudnik      | 7  |   |   |   |
| Mlynska 17/3a, Prudnik      | 8  |   |   |   |
| Mlynska 18/1, Prudnik       | 5  |   | 1 |   |
| Mlynska 21/1, Prudnik       | 3  |   |   |   |
| Mlynska 22/1, Prudnik       | 4  |   | 2 |   |
| Mlynska 24A/1, Prudnik      | 2  |   |   |   |
| Mlynska 24b/1, Prudnik      | 3  |   |   |   |
| Mlynska 26/1, Prudnik       | 6  |   |   |   |
| Mlynska 28/1, Prudnik       | 6  |   |   |   |
| Mlynska 32/1, Prudnik       | 7  |   | 1 |   |
| Mlynska 33A/1, Prudnik      | 5  |   | 1 |   |
| Mlynska 36/1, Prudnik       | 8  |   |   |   |
| Mlynska 40/1, Prudnik       | 9  | 1 |   |   |
| Mlynska 47/1, Prudnik       | 4  |   |   | 1 |
| Mlynska 49/2a, Prudnik      | 7  | 1 |   | 1 |
| Szkolna 1/2, Prudnik        | 12 |   | 2 |   |

|                                    |    |   |   |   |
|------------------------------------|----|---|---|---|
| Szkolna 4/1, Prudnik               | 7  |   | 1 | 4 |
| Szkolna 8/1, Prudnik               | 2  |   | 1 |   |
| Szkolna 9/3, Prudnik               | 10 |   |   | 1 |
| Szkolna 10/3a, Prudnik             | 8  |   | 1 | 1 |
| Szkolna 13/4a, Prudnik             | 7  | 1 | 1 | 1 |
| Szkolna 19-21/7, Prudnik           | 14 |   |   |   |
| Szkolna 23/1, Prudnik              | 5  |   | 1 |   |
| Traugutta 5/1, Prudnik             | 4  |   | 1 |   |
| Traugutta 7/1, Prudnik             | 7  |   |   |   |
| Traugutta 20/3, Prudnik            | 5  |   |   |   |
| Traugutta 28/4, Prudnik            | 12 |   | 1 |   |
| Traugutta 30/8, Prudnik            | 8  |   | 1 | 1 |
| Traugutta 32/1, Prudnik            | 4  |   | 2 | 1 |
| Traugutta 37A/1, Prudnik           | 2  |   |   |   |
| Traugutta 37B/2, Prudnik           | 2  |   |   | 1 |
| Traugutta 43/2a, Prudnik           | 6  |   | 1 |   |
| Traugutta 12A/2, Prudnik           | 2  |   |   |   |
| Traugutta 30A/1, Prudnik           | 2  |   |   |   |
| Plac Szarych Szeregów 6/1, Prudnik | 4  |   |   | 1 |
| Jagiellonska 8/2, Prudnik          | 2  |   |   |   |
| Jagiellonska 14/2, Prudnik         | 3  |   |   |   |
| Armii Krajowej 2/1, Prudnik        | 12 |   |   |   |
| Armii Krajowej 6B/1, Prudnik       | 1  |   |   |   |
| Armii Krajowej 6C/2, Prudnik       | 2  |   |   | 1 |
| Armii Krajowej 11/3, Prudnik       | 3  |   | 1 | 1 |
| Armii Krajowej 15/1, Prudnik       | 5  |   |   | 2 |
| Armii Krajowej 34/2, Prudnik       | 4  |   |   |   |
| Armii Krajowej 40/1, Prudnik       | 2  |   | 2 | 3 |
| Armii Krajowej 9A/2, Prudnik       | 3  | 1 |   | 1 |
| Krotka 1/2, Prudnik                | 1  |   | 1 |   |
| Krotka 3/2, Prudnik                | 2  |   |   |   |
| Krotka 8/1, Prudnik                | 4  |   |   | 1 |
| Kosciuszki 4/2, Prudnik            | 3  |   |   | 1 |
| Kosciuszki 6/1, Prudnik            | 3  |   |   |   |
| Plac Wolnosci 2/1, Prudnik         | 10 |   |   |   |
| Piastowska 20A/1, Prudnik          | 2  |   |   |   |
| Piastowska 24/1, Prudnik           | 3  |   |   |   |
| Nyska 6/1, Prudnik                 | 5  | 1 |   |   |
| Nyska 8/1, Prudnik                 | 1  |   | 2 | 2 |
| Nyska 18/2a, Prudnik               | 7  |   |   |   |
| Nyska 20, Prudnik                  |    | 5 | 9 |   |
| Nyska 20A/4a, Prudnik              |    | 3 | 5 | 2 |
| Nyska 23/1, Prudnik                | 4  |   |   |   |
| Nyska 28/1, Prudnik                | 3  |   | 1 |   |
| Kwiatowa 1/1, Prudnik              | 3  |   | 1 |   |
| Kwiatowa 9, Prudnik                | 5  |   |   |   |
| Armii Krajowej 12/1, Prudnik       | 4  |   |   |   |
| Klasztorna 1A/2, Prudnik           | 3  |   |   |   |
| Batorego 26A, Prudnik              | 1  |   |   |   |
| Sienkiewicza 3/1, Prudnik          | 2  |   |   |   |

|                               |            |           |            |            |
|-------------------------------|------------|-----------|------------|------------|
| Legionow 2a/1, Prudnik        | 12         |           |            |            |
| Włoska 18/1, Prudnik          | 29         |           |            | 1          |
| Łąka Głuchołaska 1            | 15         | 17        | 14         | 1          |
| Moszczanka 16/3, Moszczanka   | 2          |           | 2          |            |
| Moszczanka 252/1c, Moszczanka | 6          |           | 2          | 1          |
| Rudziczka 267, Rudziczka      | 1          |           |            |            |
| Szybowice 297B/1, Szybowice   | 2          |           |            | 2          |
| Wierzbic 6/1a, Wierzbic       | 1          |           |            | 2          |
|                               | <b>686</b> | <b>78</b> | <b>151</b> | <b>111</b> |

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 2. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności :

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią :

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków,
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Wykaz potrzeb remontowych po przeglądach rocznych i pięcioletnim:

| Rodzaj prac                                                    | Ilość | Szacunkowa wartość prac w tys. zł |
|----------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------|
| Remonty kapitalne dachów                                       | 25    | 1160                              |
| Remonty bieżące i konserwacje dachów                           | 42    | 1022                              |
| Remonty elewacji                                               | 70    | 1271                              |
| Budowa pieców pokojowych i kuchennych                          | 185   | 912                               |
| Zmiana systemu ogrzewania mieszkań (refundacje)                | 25    | 414                               |
| Wymiana stolarki okiennej w lokalach i na klatkach             | 200   | 608                               |
| Remont klatek schodowych                                       | 55    | 912                               |
| Wykonanie wentylacji w lokalach                                | 380   | 387                               |
| Wymiana instalacji elektrycznej                                | 45    | 332                               |
| Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej                        | 102   | 166                               |
| Wymiana instalacji gazowej w lokalach                          | 72    | 221                               |
| Przeglądy techniczne budynków i lokali – roczne i pięcioletnie |       | 376                               |
| <b>RAZEM :</b>                                                 |       | <b>7780</b>                       |

4. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2025 – 2030 w tys. zł :

| Rodzaj remontów/lata/wartość w tys. złotych | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Suma |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Remonty kapitalne i bieżące dachów          | 210  | 221  | 232  | 243  | 255  | 1160 |
| Remonty bieżące i konserwacje dachów        | 185  | 194  | 204  | 214  | 225  | 1022 |
| Remonty elewacji                            | 230  | 242  | 254  | 266  | 280  | 1271 |
| Budowa pieców pokojowych i kuchennych       | 165  | 173  | 182  | 191  | 201  | 912  |



|                                                                            |      |      |      |      |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Zmiana systemu ogrzewania mieszkań (refundacje)                            | 75   | 79   | 83   | 87   | 91   | 414  |
| Wymiana stolarki okiennej w lokalach, na klatkach schodowych i w piwnicach | 110  | 116  | 121  | 127  | 134  | 608  |
| Remont klatek schodowych, w tym biegów schodowych                          | 165  | 173  | 182  | 191  | 201  | 912  |
| Wykonanie przewodów wentylacyjnych                                         | 70   | 74   | 77   | 81   | 85   | 387  |
| Wymiana instalacji elektrycznej                                            | 60   | 63   | 66   | 69   | 73   | 332  |
| Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej                                    | 30   | 32   | 33   | 35   | 36   | 166  |
| Wymiana instalacji gazowej                                                 | 40   | 42   | 44   | 46   | 49   | 221  |
| Przeglądy techniczne budynków i lokali – roczne i pięcioletnie             | 68   | 71   | 75   | 79   | 83   | 376  |
| Ogółem remonty :                                                           | 1408 | 1478 | 1552 | 1630 | 1711 | 7780 |

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych reguluje uchwała Nr XIII/133/2024 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie określenia gospodarowania nieruchomościami Gminy Prudnik zmienionej uchwałą Nr XVI/149/2025 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 stycznia 2025 r.

2. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata:

| Lata | Prognozowana sprzedaż lokali |
|------|------------------------------|
| 2025 | 50                           |
| 2026 | 50                           |
| 2027 | 50                           |
| 2028 | 50                           |
| 2029 | 50                           |
| 2030 | 50                           |

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Zgodnie z art. 8 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Prudnika w oparciu o ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy .

2. Stawka czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2025-2030 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej budynku tj. iloczynu jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę. Obecnie wskaźnik ten wynosi 5.317,32 zł dla miejscowości województwa opolskiego poza miastem Opole, zatem 3% wartości odtworzeniowej to 13,29 zł / m<sup>2</sup>.

§ 5. 1. Ustala się wykaz czynników różnicujących stawkę bazową czynszu oraz ich wartości:

1) według strefy położenia budynków:

- a) Strefa I obejmująca ulice: Armii Krajowej, Batorego, Damrota, Górna, Jagiellońska, Klasztorna, Kochanowskiego, Kołłątaja, Kopernika, Kościuszki, Królowej Jadwigi, Krótka, Kwiatowa, Małachowskiego, Nyska 3-9,11-13,4,6,8, Ogrodowa, Piastowska, Plac Szarych Szeregów, Plac Wolności, Plac Zamkowy, Ratuszowa, Rynek, Sobieskiego, Stara, Tuwima, Wąska, Zamkowa,
- b) Strefa II obejmująca ulice: Chopina, Chrobrego, Dąbrowskiego, Grottgera, Grunwaldzka, Kolejowa, Krzywa, Legionów, Mickiewicza, Młyńska, Morcinka, Nyska 18,20,20A,21,23,28, Parkowa, Powstańców Śląskich, Prężyńska, Sienkiewicza, Skowrońskiego, Słowiańska, Sowińskiego, Staszica, Szkolna, Traugutta, Wiejska, Włoska, wioski Gminy Prudnik,

2) według kategorii budynków :

- a) Kategoria I – budynki o konstrukcji trwałej wybudowane po 1950 r. i budynki po remoncie polegającym na wymianie podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych,
- b) Kategoria II – pozostałe budynki o konstrukcji mieszanej (stropy drewniane, ściany murowane),

3) według położenia lokalu w budynku

- a) suterena,
- b) I piętro
- c) II piętro,
- d) III piętro,

4) według wyposażenia budynków i lokali w urządzenia i instalacje:

a) zwiększające stawkę bazową czynszu:

- mieszkanie z centralnym ogrzewaniem,
- mieszkanie z łazienką,
- mieszkanie z gazem przewodowym,
- mieszkanie w budynku, w którym została przeprowadzona termomodernizacja,
- mieszkanie w budynku, w którym zostały wykonane prace dociepleniowe,
- mieszkanie w nowo wybudowanym budynku,
- mieszkanie w budynku, w którym wykonano remont kapitalny.

b) zmniejszające stawkę bazową czynszu:

- brak podpiwniczenia lub możliwości korzystania z piwnicy,
- brak instalacji kanalizacyjnej,
- wspólne użytkowanie pomieszczeń podstawowych (kuchni, ubikacji, przedpokoju, łazienki),
- brak instalacji gazowej,
- suterena,

2. Użyte w ust. 1 w pkt 4 lit. a określenia oznaczają:

- 1) termomodernizacja - wykonanie przedsięwzięcia, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2024 r., poz. 1446 z późn. zm.) przez które rozumie się poprawienie istniejących cech technicznych budynku, które w efekcie przynosi zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło niezbędne do ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody i związanych z tym kosztów;
- 2) prace dociepleniowe - wykonanie remontu co najmniej 2 elementów budynku (stropodach, ściany szczytowe, ściany boczne, strop piwnicy), który nie stanowi termomodernizacji, a w wyniku którego podjęto działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii cieplnej;
- 3) mieszkanie w nowo wybudowanym budynku - mieszkanie, na które została zawarta umowa najmu i najem trwa w okresie 10 lat od oddania budynku do użytku;
- 4) mieszkanie w budynku po remoncie kapitalnym - mieszkanie, na które została zawarta umowa najmu i najem trwa w okresie 5 lat od zakończenia remontu. Przez remont kapitalny rozumie się zakres prac wynikający z definicji remontu kapitalnego ustalonej przez Główny Urząd Statystyczny.

3. Czynniki zwiększające stawkę bazową czynszu:

- 1) w budynku po remoncie kapitalnym obowiązują w okresie 5 lat od zakończenia remontu;
- 2) w budynku nowo wybudowanym obowiązują w okresie 10 lat od oddania budynku do użytkowania.



4. Wysokość czynszu naliczona według obowiązujących stawek może być obniżona o 50% dla najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (jedno lub wielorodzinnego) jest niższy lub równy 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

5. Czasokres obowiązywania obniżonej stawki czynszu określa się w porozumieniu zawartym pomiędzy najemcą, a wynajmującym.

6. Obniżka nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

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

| Lp. | Czynnik różnicujący stawkę bazową                                          | Wartość czynnika |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| I.  | <b>CZYNNIKI ZWIEKSZAJĄCE</b>                                               |                  |
| 1.  | Kategoria budynku                                                          |                  |
|     | - I                                                                        | 0,45             |
|     | - II                                                                       | 0,30             |
| 2.  | Strefa położenia budynków                                                  |                  |
|     | - I                                                                        | 0,30             |
|     | - II                                                                       | 0,20             |
| 3.  | Kondygnacje                                                                |                  |
|     | - I piętro                                                                 | 0,10             |
|     | - II piętro                                                                | 0,08             |
|     | - III piętro                                                               | 0,06             |
| 4.  | Wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje                           |                  |
|     | - centralne ogrzewanie                                                     | 0,075            |
|     | - łazienka                                                                 | 0,05             |
|     | - gaz przewodowy                                                           | 0,025            |
| 5.  | - mieszkanie w budynku, w którym została przeprowadzona termomodernizacja, | 0,20             |
|     | - mieszkanie w budynku, w którym zostały wykonane prace dociepleniowe,     | 0,15             |
|     | - mieszkanie w nowo wybudowanym budynku,                                   | 0,60             |
|     | - mieszkanie w budynku, w którym wykonano remont kapitalny                 | 0,55             |
| 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. Suterena                                                                | 0,20             |

## Rozdział 5.

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 7. 1. Uchwałą z dnia 26 kwietnia 2018r. Rada Miejska w Prudniku wyraziła zgodę na obciążenie odpłatnym ograniczonym prawem rzeczowym – użytkowaniem, na czas nieoznaczony na rzecz Zakładu Usług Komunalnych jednoosobowa Spółka Gminy z o. o. w Prudniku nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Prudnik. Na mocy umowy notarialnej z dniem 1 maja 2018r. spółka stała się użytkownikiem budynków stanowiących własność Gminy Prudnik oraz lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Spółka jako użytkownik zobowiązana jest udostępniać przedmiot umowy użytkowania na rzecz osób trzecich, na zasadach określonych w przepisach ogólnych, przepisach określonych przez Radę Miejską w Prudniku oraz w zarządzeniach Burmistrza Prudnika.

3. Ponadto umową z dnia 1 czerwca 2018r. Gmina Prudnik zleciła spółce ZUK odpłatne wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu gminnymi nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi (nie będących przedmiotem użytkowania).

4. Zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik nastąpią w przypadku nieruchomości nowo powstałych wspólnot mieszkaniowych, albowiem spółka ZUK nie przewiduje zarządzania wspólnotami.

5. Obecnie budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy zarządzane są przez :

- Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - **205** wspólnot
- licencjonowany zarządca Wodociągi i Kanalizacja w Białej - **19** wspólnot
- licencjonowany zarządca Aleksander Drożdżyński – **2** wspólnoty
- licencjonowany zarządca REVODOM – **1** wspólnota

6. Użytkowane i zarządzane przez Zakład Usług Komunalnych jednoosobową Spółkę Gminy z o. o. w Prudniku gminne zasoby mieszczą się w następujących zasobach:

| Rodzaj lokalu                                                           | Ilość budynków | Procentowy udział w całym zasobie |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Budynki mieszkalne                                                      | 153            | 19,00%                            |
| Obiekty niemieszkalne                                                   | 29             | 4,00%                             |
| Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Prudnik posiada udział | 227            | 28,00%                            |
| Garaże                                                                  | 142            | 17,00%                            |
| Komórki lokatorskie                                                     | 260            | 32,00%                            |
| SUMA                                                                    | 811            |                                   |

## Rozdział 6.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są następujące wpływy:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe,
- 3) czynsze za garaże i komórki,
- 5) inne dochody własne.

2. Wpływy określone w ust. 1 przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

- 1) eksploatacji,
- 2) remontów budynków gminnych,
- 3) zarządu nieruchomościami wspólnymi,
- 4) remontów części wspólnych nieruchomości.

3. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2030:

| Przychody w tys. zł /lata                       | 2025         | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| czynsze za lokale mieszkalne                    | 4.500        | 4.400        | 4.350        | 4.200        | 4.000        | 3.900        |
| czynsze za lokale użytkowe                      | 650          | 660          | 640          | 630          | 625          | 620          |
| czynsze za garaże i komórki                     | 145          | 133          | 139          | 132          | 125          | 120          |
| pozostałe przychody                             | 212          | 161          | 169          | 160          | 152          | 145          |
| razem przychody:                                | 5.507        | 5.354        | 5.298        | 5.122        | 4.902        | 4.785        |
| Dopłata gminy (zgodnie z § 9 umowy użytkowania) | 1.200        | 1.400        | 1.600        | 1.850        | 2.250        | 2.600        |
| Ogółem przychody:                               | <b>6.707</b> | <b>6.754</b> | <b>6.898</b> | <b>6.972</b> | <b>7.152</b> | <b>7.385</b> |

4. W § 9 umowy oddania nieruchomości w odpłatne użytkowanie Gmina Prudnik i Spółka ZUK ustaliły, że w przypadku, gdy czynsz ustalony zgodnie ze stawkami określonymi przez organ gminy, nie będzie pokrywać kosztów napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, celem zapewnienia ich finansowania przewiduje się możliwość podwyższenia kapitału zakładowego lub dopłaty na zasadach określonych w § 12 umowy spółki – Zakładu Usług Komunalnych jednoosobowej Spółki Gminy z ograniczoną odpowiedzialnością, nie rzadziej niż dwa razy w roku.

5. W latach 2025 – 2030 następować będzie wzrost stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w wysokości odzwierciedlającej realny wzrost kosztów utrzymania gminnego zasobu lokali mieszkalnych. Podwyżka każdorazowo zostanie wprowadzona w terminie i wysokości określonym odrębnym Zarządzeniem Burmistrza.

## **Rozdział 7.**

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 9. 1. Planowane wydatki związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego:

| Wydatki w kolejnych latach                  | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Średni koszt wydatków za 1 m2               | 6,79      | 7,12      | 7,48      | 7,85      | 8,24      | 8,85      |
| ilość m2 lokali gminnych w kolejnych latach | 81 275    | 79 175    | 77 075    | 74 975    | 72 875    | 70 775    |
| Ogółem wydatki:                             | 6 622 287 | 6 764 712 | 6 914 552 | 7 062 645 | 7 205 880 | 7 346 445 |

## **Rozdział 8.**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 10. 1. Dla właściwego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik i zapewnienia racjonalnego gospodarowania tym zasobem podejmowane będą następujące działania:

- 1) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w wyremontowanych budynkach, w tym klatek schodowych;
- 2) w budynkach, gdzie jest to możliwe, wspieranie mieszkańców w zmianie sposobu ogrzewania piecowego na ogrzewanie ekologiczne np. gazowe, elektryczne, CO miejskie;
- 3) przeznaczanie powierzchni niemieszkalnych do adaptacji na lokale mieszkalne w budynkach, w których istnieje taka możliwość;
- 4) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych oraz liczebności gospodarstwa domowego najemców;
- 5) dążenie do zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych;
- 6) nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 11. Gminny Program Rewitalizacji Gminy Prudnik do roku 2030r. nie określił działań prowadzących do zapobieżenia wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały druk Nr 240 w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Prudnik na lata 2025-2029".

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Prudnik na lata 2025-2029" jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku nr IV/32/2018 z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2019-2024 (z późniejszymi zmianami) przestał obowiązywać, przedkłada się nowy program obejmujący lata 2025 – 2029.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

**SEKRETARZ GMINY**

  
**mgr Marek Radom**