

Projekt

z dnia 26 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 29 maja 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. Traci moc uchwała Nr XIX/212/2025 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2025 - 2030

§ 4. 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 29 maja 2025 r.

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

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Prudnik
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 w Prudniku 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 m²
- b) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy
- 614 lokali mieszkalnych – pow. 30.110,28 m²

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 wielorodzinnych oraz jednorodzinnych.

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

Rok	Liczba lokali na koniec każdego roku	W tym liczba lokali w ramach najmu socjalnego	Powierzchnia lokali na koniec każdego roku [m²]
------------	---	--	---

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 Prudnik sukcesywnie wydziela ze swojego zasobu mieszkaniowego lokale z przeznaczeniem na socjalne. Większość lokali w ramach najmu socjalnego zlokalizowane są w następujących budynkach:

- 1) Prudnik, ul. Chrobrego 49; Prudnik, ul. Nyska 20; Prudnik, ul. Nyska 20A; Łąka Prudnicka ul. Głucholska 1;
- 2) w budynkach usytuowanych na terenie miasta Prudnika, w których zostały zlokalizowane wydzielone z zasobu lokale.

6. Wykaz lokali mieszkalnych usytuowanych w wydzielonych z zasobu budynkach ze 100% udziałem Gminy z zawartymi umowami najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego:

Adres	najem	najem socjalny	bezumowne	wolne
ul. Armii Krajowej 11, Prudnik	3		1	1
ul. Armii Krajowej 12, Prudnik	4			
ul. Armii Krajowej 15, Prudnik	5			2
ul. Armii Krajowej 2, Prudnik	12			
ul. Armii Krajowej 34, Prudnik	4			
ul. Armii Krajowej 40, Prudnik	2		2	3
ul. Armii Krajowej 6B, Prudnik	1			
ul. Armii Krajowej 6C, Prudnik	2			1
ul. Armii Krajowej 9A, Prudnik	3	1		1
ul. Bolesława Chrobrego 14, Prudnik	4		5	
ul. Bolesława Chrobrego 16, Prudnik	3		2	3
ul. Bolesława Chrobrego 18, Prudnik	2		2	1
ul. Bolesława Chrobrego 20, Prudnik	7			1
ul. Bolesława Chrobrego 24, Prudnik	5	3	2	4
ul. Bolesława Chrobrego 26, Prudnik	6	1	7	1
ul. Bolesława Chrobrego 26A, Prudnik	5		2	1
ul. Bolesława Chrobrego 27, Prudnik	6		5	
ul. Bolesława Chrobrego 30, Prudnik	5	4	2	
ul. Bolesława Chrobrego 34, Prudnik	5			
ul. Bolesława Chrobrego 35, Prudnik	6	1	4	
ul. Bolesława Chrobrego 40, Prudnik	1	2	6	5
ul. Bolesława Chrobrego 41, Prudnik	2	9	5	2
ul. Bolesława Chrobrego 43, Prudnik	1	3	2	4
ul. Bolesława Chrobrego 44, Prudnik	2			
ul. Bolesława Chrobrego 45, Prudnik	2	2	2	2
ul. Bolesława Chrobrego 49, Prudnik		7	7	18
ul. Bolesława Chrobrego 52, Prudnik	3			2
ul. Bolesława Chrobrego 54, Prudnik	5			1
ul. Bolesława Chrobrego 56, Prudnik	1	1	7	
ul. Bolesława Chrobrego 58, Prudnik	1	2	5	1
ul. Bolesława Chrobrego 7, Prudnik	9			
ul. Bolesława Chrobrego 9, Prudnik	6			
ul. Damrota 7, Prudnik	4			1

ul. Jagiellońska 14, Prudnik	3			
ul. Jagiellońska 8, Prudnik	2			
ul. Klasztorna 14, Prudnik	2			
ul. Klasztorna 1A, Prudnik	3			
ul. Klasztorna 7, Prudnik	1		1	
ul. Kochanowskiego 2, Prudnik	3		1	2
ul. Kochanowskiego 5, Prudnik	4			
ul. Kochanowskiego 6, Prudnik	3		1	1
ul. Kochanowskiego 7, Prudnik	5		1	
ul. Kochanowskiego 8, Prudnik	5	1	1	2
ul. Kolejowa 44, Prudnik	6			
ul. Kolejowa 1, Prudnik	5			
ul. Kolejowa 3, Prudnik	5	1	1	2
ul. Kolejowa 41, Prudnik	4			1
ul. Kołłątaja 19, Prudnik	6	1		
ul. Kościuszki 4, Prudnik	3			1
ul. Kościuszki 6, Prudnik	3			
ul. Królowej Jadwigi 17, Prudnik	5	2	2	3
ul. Królowej Jadwigi 19, Prudnik	6		1	
ul. Królowej Jadwigi 25, Prudnik	3			
ul. Królowej Jadwigi 5, Prudnik	6			1
ul. Królowej Jadwigi 5A, Prudnik	4		1	1
ul. Królowej Jadwigi 9, Prudnik	2		1	3
ul. Krótka 1, Prudnik	1		1	
ul. Krótka 3, Prudnik	2			
ul. Krótka 8, Prudnik	4			1
ul. Księdza Skowrońskiego 15, Prudnik	2			1
ul. Kwiatowa 1, Prudnik	3		1	
ul. Kwiatowa 9, Prudnik	5			
ul. Legionów 2A, Prudnik	12			
ul. Młyńska 10 A, Prudnik	1			
ul. Młyńska 10, Prudnik	6			
ul. Młyńska 12, Prudnik	4	2	3	1
ul. Młyńska 14, Prudnik	7	3	2	1
ul. Młyńska 15, Prudnik	7			
ul. Młyńska 17, Prudnik	8			
ul. Młyńska 18, Prudnik	5		1	
ul. Młyńska 21, Prudnik	3			
ul. Młyńska 22, Prudnik	4		2	
ul. Młyńska 24A, Prudnik	2			
ul. Młyńska 24B, Prudnik	3			
ul. Młyńska 26, Prudnik	6			
ul. Młyńska 28, Prudnik	6			
ul. Młyńska 32, Prudnik	7		1	
ul. Młyńska 33A, Prudnik	5		1	
ul. Młyńska 36, Prudnik	8			
ul. Młyńska 40, Prudnik	9	1		
ul. Młyńska 47, Prudnik	4			1
ul. Młyńska 49, Prudnik	7	1		1
ul. Młyńska 5, Prudnik	3			
ul. Młyńska 8, Prudnik	8			

ul. Morcinka 13, Prudnik	2		2	1
ul. Morcinka 4, Prudnik	3	1		
ul. Morcinka 6, Prudnik	2			
ul. Morcinka 9, Prudnik	6			
ul. Nyska 18, Prudnik	7			
ul. Nyska 20, Prudnik		5	9	
ul. Nyska 20A, Prudnik		3	5	2
ul. Nyska 23, Prudnik	4			
ul. Nyska 28, Prudnik	3		1	
ul. Nyska 6, Prudnik	5	1		
ul. Nyska 8, Prudnik	1		2	2
ul. Ogrodowa 5, Prudnik	4		1	1
ul. Ogrodowa 5A, Prudnik	4	1	1	1
ul. Piastowska 20A, Prudnik	2			
ul. Piastowska 24, Prudnik	3			
ul. Plac Szarych Szeregów 6, Prudnik	4			1
ul. Plac Wolności 2, Prudnik	10			
ul. Plac Zamkowy 3, Prudnik	4		1	2
ul. Prężyńska 14, Prudnik	6			
ul. Prężyńska 18, Prudnik	6			
ul. Prężyńska 8, Prudnik	5			
ul. Sienkiewicza 3, Prudnik	2			
ul. Sobieskiego 16, Prudnik	5			
ul. Sobieskiego 18, Prudnik	6			
ul. Stara 3, Prudnik	5		1	
ul. Stara 4, Prudnik	5		1	
ul. Stefana Batorego 3, Prudnik	4			3
ul. Stefana Batorego 26, Prudnik				2
ul. Stefana Batorego 26A, Prudnik	1			
ul. Stefana Batorego 28A, Prudnik	2	1	1	
ul. Stefana Batorego 38, Prudnik	2			
ul. Szkolna 1, Prudnik	12		2	
ul. Szkolna 10, Prudnik	8		1	1
ul. Szkolna 13, Prudnik	7	1	1	1
ul. Szkolna 19-21, Prudnik	14			
ul. Szkolna 23, Prudnik	5		1	
ul. Szkolna 4, Prudnik	7		1	4
ul. Szkolna 8, Prudnik	2		1	
ul. Szkolna 9, Prudnik	10			1
ul. Traugutta 12A, Prudnik	2			
ul. Traugutta 20, Prudnik	5			
ul. Traugutta 28, Prudnik	12		1	
ul. Traugutta 30, Prudnik	8		1	1
ul. Traugutta 30A, Prudnik	2			
ul. Traugutta 32, Prudnik	4		2	1
ul. Traugutta 37A, Prudnik	2			
ul. Traugutta 37B, Prudnik	2			1
ul. Traugutta 43, Prudnik	6		1	
ul. Traugutta 5, Prudnik	4		1	
ul. Traugutta 7, Prudnik	7			
ul. Wiejska 12, Prudnik	10		1	

ul. Wiejska 14, Prudnik	10			
ul. Wiejska 16, Prudnik	11			
ul. Wiejska 18, Prudnik	4		2	1
ul. Wiejska 20, Prudnik	5		1	
ul. Włoska 18, Prudnik	29			1
ul. Głuchołaska 1, Łąka Prudnicka	15	17	14	1
Wierzbiec nr 6	1			2
Moszczanka nr 16	2		2	
Moszczanka nr 252	6		2	1
Rudziczka nr 267	1			
Szybowice nr 297B	2			2
SUMA	686	78	151	111

7. Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Prudnik na lata 2025-2030.

A. ze względu na stan techniczny budynków

Rok	Stan techniczny bardzo dobry	Stan techniczny dobry	Stan techniczny dostateczny	Stan techniczny niezadowolający
2025	2	20	48	76
2026	2	21	50	73
2027	2	22	51	71
2028	2	23	52	69
2029	3	24	53	66
2030	3	25	54	64

B. ze względu na stan techniczny budynku z podziałem na rodzaj umowy

Rok/stan techniczny budynku	Najem lokalu mieszkalnego	Najem socjalny	Bezumowne	Suma
2025				
Stan bardzo dobry	20			20
Stan techniczny dobry	144	19	23	186
Stan techniczny dostateczny	258	9	32	299
Stan techniczny niezadowolający	264	50	96	410
2026				
Stan bardzo dobry	20			20
Stan techniczny dobry	145	19	23	187
Stan techniczny dostateczny	268	9	33	310
Stan techniczny niezadowolający	253	50	95	398
2027				
Stan bardzo dobry	20			20
Stan techniczny dobry	147	19	25	191
Stan techniczny dostateczny	271	9	32	312
Stan techniczny niezadowolający	248	50	94	392
2028				
Stan bardzo dobry	20			20
Stan techniczny dobry	154	10	25	189
Stan techniczny dostateczny	267	9	32	308
Stan techniczny niezadowolający	265	50	94	409
2029				
Stan bardzo dobry	32			32
Stan techniczny dobry	160	10	25	195
Stan techniczny dostateczny	267	10	32	309
Stan techniczny niezadowolający	252	49	94	395
2030				
Stan bardzo dobry	32			32

Stan techniczny dobry	165	10	25	200
Stan techniczny dostateczny	273	10	32	315
Stan techniczny niezadowolający	241	49	94	384

Użyte w tabelach określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny bardzo dobry – nowo wybudowane budynki, bądź budynki po kapitalnym remoncie niewymagające żadnych nakładów w badanym okresie;
- 2) stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga gruntownych napraw;
- 3) stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 4) stan techniczny niezadowolający - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

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
RAZEM :		7781

4. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2025 – 2030 wraz z przewidywanymi kosztami robót:

Rodzaj remontów/rok/wartość w tys. złotych	2025	2026	2027	2028	2029	Suma
Remonty kapitalne i bieżące dachów	210	221		243	255	1161

			232			
Remonty bieżące i konserwacje dachów	185	194	204	214	225	1022
Remonty elewacji	230	242	254	266	280	1272
Budowa pieców pokojowych i kuchennych	165	173	182	191	201	912
Zmiana systemu ogrzewania mieszkań (refundacje)	75	79	83	87	91	415
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	331
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	1480	1553	1629	1713	7783

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 zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Prudnik zmieniona uchwałą Nr XVI/149/2025 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 stycznia 2025 r.

2. Uśredniona prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata:

Rok	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 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Prudnika w oparciu o ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Stawka czynszu za najem 1m² 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 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę Opolskiego. Obecnie wskaźnik ten wynosi 5.317,32 zł dla miejscowości województwa opolskiego poza miastem Opole, zatem 3% wartości odtworzeniowej dla Gminy Prudnik to 13,29 zł / m².

§ 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 wielorodzinne) jest niższy lub równy 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

5. Czasookres 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.	CZYNNIKI ZWIĘKSZAJĄCE	
1.	Kategoria budynku	
	- I	0,20
	- II	0,05
2.	Kondygnacje	
	- I piętro	0,10
	- II piętro	0,08
	- III piętro	0,06
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,	0,15
	- mieszkanie w nowo wybudowanym budynku,	0,60
	- mieszkanie w budynku, w którym wykonano remont kapitalny	0,55
II.	CZYNNIKI ZMNIEJSZAJĄCE	
	1. Brak podpiwniczenia	0,05
	2. Brak kanalizacji	0,10
	3. Wspólne użytkowanie	0,05
	4. Brak instalacji gazowej	0,02
	6. Suterena	0,20
	7. Strefa położenia budynków – I	0,40
	8. Strefa położenia budynków – II	0,50

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Uchwałą Nr LV/823/2018 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 2018 r. 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, które staną się własnością 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
- licencjonowanego zarządcę Wodociągi i Kanalizacja w Białej - **19** wspólnot
- licencjonowanego zarządcę Aleksandra Drożdżyńskiego – **2** wspólnoty
- licencjonowanego zarządcę REVODOM – **1** wspólnota

6. Użytkowane i zarządzane przez Zakład Usług Komunalnych - jednoosobową Spółkę Gminy z o. o. w Prudniku gminne zasoby stanowią:

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 udziały	227	28,00%
Garaże	142	17,00%
Komórki lokatorskie	260	32,00%
SUMA	811	100%

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						
Tytuł przychodu	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:	6.707	6.754	6.898	6.972	7.152	7.385

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 z o. o. w Prudniku, 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 Prudnika.

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 w zł za 1 m ²	6,79	7,12	7,48	7,85	8,24	8,85
ilość m ² lokali gminnych w kolejnych latach	81 275	79 175	77 075	74 975	72 875	70 775
Ogółem wydatki w zł:	6 622 287	6 764 712	6 918 252	7 062 645	7 205 880	7 516 305
Wydatki w tys. zł/rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	2607	2737	2873	3016	3166	3324
Remonty budynków i lokali gminnych wraz z kosztami modernizacji lokali i budynków	1210	1270	1333	1399	1468	1541
Zarząd + utrzymanie części wspólnych	1358	1425	1496	1570	1648	1730
Remonty części wspólnych (fundusz remontowy)	1447	1519	1594	1673	1756	1843
Wydatki inwestycyjne	0	13167	13333	13500	0	0
Ogółem wydatki:	6622	20118	20629	21158	8038	8438

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;
- 2) 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;
- 7) docelowe rozszerzenie w przyszłości gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały druk Nr 266 w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Prudnik na lata 2025-2030".

Na sesji Rady Miejskiej w dniu 28 kwietnia 2025 r. Uchwałą Nr XIX/212/2025 Rady Miejskiej w Prudniku przyjęty został wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2025 – 2030. 15 maja do Rady miejskiej wpłynęło zawiadomienie o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego wobec w/w uchwały. Przyczyną wszczęcia niniejszego postępowania jest istotne naruszenie art. 21 ust 2 pkt 1 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj.:

„Art. 21.

(...)

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

(...)

7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;”

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Prudnik na lata 2025-2030" 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 – 2030.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.