

Pan
Krzysztof Fejdych
Radny Rady Miejskiej w Prudniku

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 23 kwietnia 2026 r. dotyczącą funkcjonowania Inkubatorów Przedsiębiorczości, informuję, co następuje:

- 1) Zgodnie z Zarządzeniem Nr 26/2024 Burmistrza Prudnika z dnia 15 lutego 2024 r. *w sprawie uchylecia zarządzenia Nr 272/2019 Burmistrza Prudnika z dnia 27 grudnia 2019 roku w sprawie Regulaminu wynajmowania lokali użytkowych w Regionalnym Inkubatorze Przedsiębiorczości w Prudniku* zakończono procedury wynajmowania lokali w ramach inkubacji a działalność w budynku po byłym inkubatorze przy Placu Zamkowym 2 w Prudniku prowadzona jest na zasadach komercyjnych tzn. tożsamy dla wszystkich gminnych lokali użytkowych, określonych w Uchwale Nr XIV/207/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Prudnik zmienionej uchwałą nr XXIV/415/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r., nr LXXXVIII/1355/2024 z dnia 30 stycznia 2024 r., nr XIX/213/2025 z 28 kwietnia 2025 r. i nr XXIX/398/2026 z dnia 26 marca 2026 r.

Na podstawie obowiązującego aktu prawa miejscowego, lokale użytkowe mogą być oddawane w najem w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym, a podstawowym trybem wynajmu lokalu jest przetarg, z zastrzeżeniem § 5 wymienionej uchwały, w którym ustalono przypadki, według których lokal może zostać wynajęty w trybie bezprzetargowym.

Według informacji uzyskanych od Zakładu Usług Komunalnych – Jednoosobowej Spółki Gminy z o. o. w 2025 roku Spółka jako Zarządca nieruchomości przeprowadziła następujące przetargi:

- a) Plac Zamkowy 2, lokal nr 0-8 – dnia 30.02.2025 r.
- b) Plac Zamkowy 2, lokal nr 0-2 magazynek 10-2 – dnia 8.10.2025 r.
- c) Plac zamkowy 2, lokal 10-2, magazynek 10-1 – dnia 9.10.2025 r.
- d) Plac Zamkowy 2, lokal nr 10-09 z dnia 9.10.2025 r.
- e) Plac Zamkowy 2, lokal 10-2 magazynek 10-1 – II przetarg dnia 14.11.2025 r.
- f) Plac Zamkowy 2, lokal nr 0-2 magazynek 10-2 – II przetarg z dnia 14.11.2025 r.

Jednocześnie Zarządca stwierdził, że każde ogłoszenie o przetargu podawane jest do wiadomości publicznej dwa tygodnie przed ustaloną datą przeprowadzenia przetargu a termin przeprowadzenia przetargu jest jednocześnie terminem jego rozstrzygnięcia. Ponadto zakład Usług Komunalnych w Prudniku zapewnia, że przetargi odbywały się w standardowym czasie, nie dochodziło do przedłużania przetargów i żaden z najemców nie poniósł negatywnych konsekwencji z tytułu czasu trwania przetargu. Nadmieniam, że procedura przeprowadzania przetargu uregulowana jest w Zarządzeniu Nr 219/2019 Burmistrza Prudnika z dnia 7 października 2019 r. w sprawie ustalenia regulaminu przetargu na ustalenie miesięcznej stawki czynszu za najem lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Prudnik.

- 2) W budynku byłego inkubatora przy ul. Placu Zamkowym 2 w Prudniku obowiązują stawki czynszu najmu ustalone zgodnie z Zarządzeniem Nr 56/2023 z dnia 10 lutego 2023 r. w sprawie minimalnych stawek czynszu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące

własność Gminy Prudnik, a w załączniku do wymienionego Zarządzenia pod pozycją 24 określono, że minimalna stawka czynszu za najem lokali w budynkach inkubatora przedsiębiorczości wynosi 15,05 zł za 1m² netto bez zróżnicowania pod względem rodzaju prowadzonej działalności.

- 3) Według z informacji przedstawionej przez Zakład Usług Komunalnych Jednoosobową Spółkę Gminy z o. o. w budynku przy ul. Placu Zamkowym 2 w Prudniku znajdują się obecnie następujące lokale użytkowe, których stawki czynszu najmu netto wynoszą:
- a) Nr 1-1 magazyn ASIP – bezumowne korzystanie
 - b) Nr 1-2 – lokal wolny
 - c) Piwnica – lokal wolny
 - d) Nr 0-1 – najem – stawka 2,00 zł/1m², opłata eksploatacyjna 1,00 zł – trwająca umowa inkubacyjna zawarta przed 1 stycznia 2024 r.
 - e) Nr 0-2 – najem, stawka 15,05 zł/m²
 - f) Nr 0-3 – najem, stawka 2,00, opłata eksploatacyjna 1,00 zł – złożony wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu na czas nieoznaczony
 - g) Nr 0-4 – lokal wolny
 - h) Nr 0-5 – lokal wolny
 - i) Nr 0-7 – najem, stawka 2,00 zł, opłata eksploatacyjna 1,00 zł – złożony wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu na czas nieoznaczony
 - j) Nr 0-8 – najem – stawka 22,50 zł (z przetargu)
 - k) Nr 10-1 – najem, stawka 15,05 zł
 - l) Nr 10-2 – najem, stawka 23,05 zł (z przetargu)
 - m) Nr 10-3 – najem, stawka 15,05 zł
 - n) Nr 10-4 – najem, stawka 15,05 zł
 - o) Nr 10-6 – najem, stawka 15,05 zł
 - p) Nr 10-7 – najem, stawka 15,05 zł
 - q) Nr 10-8 – najem, stawka 15,05 zł
 - r) Nr 10-9 – najem, stawka 22,50 zł (z przetargu)
 - s) Nr 20-1 – lokal wolny
 - t) Nr 20-3 – najem, stawka 8,00 zł, opłata eksploatacyjna 4,00 zł
 - u) Nr 20-4 – najem, 8,00 zł, opłata eksploatacyjna 4,00 zł – złożony wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu
 - v) Nr 20-5 – najem – stawka 12,00 zł
 - w) Nr 20-6 – najem, stawka 12,00 zł
 - x) Nr 20-7 – najem, stawka 15,05 zł
 - y) Nr 20-8 – najem, stawka 12,00 zł
 - z) Nr 20-9 – najem, stawka 15,05 zł
 - aa) Nr 30-1, Nr 30-2, Nr 30-3, Nr 30-4, Nr 30-5, Nr 30-6 – najem, stawka 15,05 zł

W najbliższym czasie Gmina Prudnik zamierza przeprowadzić procedurę przetargową na ustalenie miesięcznej stawki czynszu za najem wolnych lokali użytkowych w budynku przy ul. Plac Zamkowy 2 w Prudniku. Sukcesywnie planowane jest także ogłoszenie przetargów na pozostałe wolne lokale użytkowe wchodzące w skład gminnego zasobu lokalowego, których zestawienie jako lokali wolnych od najmu zostało przekazane Gminie Prudnik przez zarządzającą Spółkę.

- 4) Stawki czynszu najmu dla lokali użytkowych wchodzących w skład gminnego zasobu lokalowego określone Zarządzeniem Nr 56/2023, zróżnicowane są wg stref położenia tj. ulic miasta i wg rodzaju prowadzonej działalności. Nie jest przewidziane zróżnicowanie ze względu na kondygnacje czy standard lokali, a wszystkie stawki netto są minimalnymi tj. nie mogą być niższe niż ustalone w zarządzeniu.

Za lokale handlowe najwyższa stawka w zależności od rodzaju handlu i strefy położenia lokalu wynosi od 26,63 zł do 8,00 zł za 1m² powierzchni. Za pomieszczenia biurowe stawki wahają się pomiędzy 18,63 zł do 1,88 zł za 1m². Najtańsze są lokale przeznaczone na prowadzenie usług ze stawkami między 6,81 zł, a 4,18 zł za 1m² powierzchni.

Z zastosowaniem powyższych stawek czynsz najmu za lokal handlowy o powierzchni 50m² jako najwyższy może wynosić około 1.300,00 zł, a najniższy tylko 400,00 zł. Należy pamiętać, że najemca lokalu zobowiązany jest również do wnoszenia opłat za media (woda, opłata za gospodarowanie odpadami, centralne ogrzewanie).

Stawki za najem lokali gminnych są niższe w stosunku do stawek za najem prywatnych lokali użytkowych, których w centrum miasta jest najwięcej, a w których oferowane ceny najmu wynoszą od 2 tysięcy zł za lokal wwyż (ceny oferowane na olx).

- 5) W odniesieniu do budynku przy Placu Wolności 6 w Prudniku informuję, że na terenie obiektu są wynajmowane lokale:
 - a) PGNiG My Orlen – najem, stawka 15,05 zł
 - b) Lokal nr 4 – najem – stawka 15,05 zł

Natomiast Stowarzyszenia: PTTK, Trzeci Wiek, Aktywni 60+, Pokolenie – zajmują lokale na podstawie projektu Centrum Aktywności Lokalnej.

- 6) Według danych przedstawionych przez Zarządę w latach 2024 – 2025 na utrzymanie budynków przy Placu Zamkowym 2 w Prudniku oraz przy Placu Wolności 6 w Prudniku poniesiono nakłady:
 - a) Prudnik, Plac Zamkowy 2 – 138.295,24 zł netto, w tym 966,06 zł na naprawy instalacji
 - b) Prudnik, Plac Wolności 6 – 72.985,18 zł netto, w tym 266,04 zł na naprawy instalacji.
- 7) W obu budynkach zainstalowane są dźwigi osobowe, które poddane są comiesięcznym przeglądom konserwacyjnym oraz raz w roku badaniom okresowym przez Urząd Dozoru Technicznego.

Budynek przy ul. Pl. Wolności 6 wyposażony jest w wentylację mechaniczną, której centrala serwisowana jest raz w roku.

Ponadto na podstawie odrębnych przepisów, między innymi dotyczących ochrony przeciwpożarowej przedmiotowe budynki wyposażone są w:

- gaśnice – przeglądy i konserwacja dokonywana jest raz w roku,
- hydranty wewnętrzne – kontrola wydajności i ciśnienia dokonywana jest raz w roku,
- węże hydrantowe – co 5 lat wykonywane są próby ciśnieniowe,
- drzwi przeciwpożarowe – kontrola raz w roku,
- oświetlenie awaryjne ewakuacyjne – kontrola raz z w roku,
- systemy oddymiania i przewietrzania klatki schodowej – przeglądy i konserwacja raz w roku,
- główny wyłącznik prądu – kontrola raz w roku.

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego budynki przechodzą okresowe kontrole:

- roczne stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów oraz przewodów kominowych,
- 5-letnie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów, estetyki obiektów oraz ich otoczenia, bada się również instalacje elektryczne i piorunochronne w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności i izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Wymagane kontrole przeprowadzane są przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Elementy budynków i instalacje sprawdzane są również przez pracowników Spółki po każdym zgłoszeniu usterki dokonywanym przez użytkowników budynków.

Ostania kontrola 5-letnia stanu technicznego obiektów została dokonana w 2024r.. Stan obydwu budynków wraz z instalacjami został określony jako zadowalający, kontrola przewodów kominowych nie wykazała nieprawidłowości.

W przypadku budynku przy ul. Pl. Zamkowy 2 w Prudniku ostania roczna kontrola została przeprowadzona w 2025r. wykazała potrzebę wykonania drobnych prac naprawczych i konserwacyjnych jak:

- usunięcie napisu na cokole,
- naprawa miejscowa tynku i malatury przy oknie w przyziemiu od strony zaplecza budynku,
- wymiana oszklenia w oknie piwnicznym,
- naprawa blaszanych parapetów zewnętrznych przy oknach w przyziemiu od strony zaplecza budynku,
- konserwacji drewnianych drzwi wejściowych do budynku,
- naprawa tynku na schodach przy wejściu od zaplecza, uszkodzonego na skutek zawilgocenia i odparzenia.

W budynku przy ul. Pl. Wolności 6 w Prudniku w ostatnim, roku były zgłaszane miejscowe rozszczelnienia pokrycia dachowego, co zostało zauważone podczas rocznej kontroli przeprowadzonej w 2026r. w protokole pokontrolnym wskazano kilka zacieków na sufitach podwieszanych w pomieszczeniach usytuowanych pod dachem. Ponadto zwrócono uwagę na miejscowe uszkodzenie tynku na elewacji i ubytki płytek w okładzinie elewacji cokołu.

Biorąc powyższe pod uwagę, według Zarządcy budynków, aktualnie w obu obiektach należałoby przeprowadzić naprawy uszkodzeń na elewacji. Konieczne jest również doprowadzenie do sprawności oświetlenia awaryjnego w budynku przy ul. Placu Zamkowym 2 w Prudniku. Ponadto w najbliższych latach należy zaplanować remont papowego pokrycia dachowego na budynku przy ul. Pl. Wolności 6 w Prudniku.

BURMISTRZ
mgr inż. Grzegorz Zawisłak, MBA

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej w Prudniku
3. WMG i GP a/a