



Prudnik, dnia 23.04.2025 r.

OR. 0126.7.2025

Szanowna Pani
Renata Heda
Radna Rady Miejskiej w Prudniku

W odpowiedzi na Pani interpelację nr Or-VII.0003/34/2025 dotyczącą zapytania

„czy czynsze w mieszkaniach komunalnych w Prudniku wystarczają na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego”,

informujemy, że wysokość wnoszonych opłat z tytułu czynszów w zasobach lokalowych nie pokrywa niezbędnych kosztów eksploatacji oraz koniecznych napraw i remontów. Niestety w związku z zbyt niskim poziomem czynszów taka sytuacja utrzymuje się od lat dziewięćdziesiątych. Początkowo dotyczyło to wydziału lokalowego, później ZBK a obecnie ZUKu.

Uchwałą z dnia 26 kwietnia 2018r. Rada Miejska w Prudniku wyraziła wolę 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.

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.

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

Czynsz najmu za lokale mieszkalne oraz lokale w ramach najmu socjalnego regulują Zarządzenia Burmistrza Prudnika w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych w mieszkaniowym zasobie gminy Prudnik.

W minionych latach wzrost stawek bazowych czynszu oraz stawek czynszu w ramach najmu przedstawiał się następująco :

- od 15.01.2007 r. – stawka bazowa czynszu najmu 4,40 zł/m², stawka czynszu dla najmu socjalnego 0,65 zł/m²
- od 13.01.2012 r - stawka bazowa czynszu najmu 4,84 zł/m², stawka czynszu dla najmu socjalnego 0,72 zł/m²

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 www.zukprudnik.pl e-mail sekretariat@zukprudnik.pl

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



- od 12.10.2015 r. - stawka bazowa czynszu najmu 5,32 zł/m², stawka czynszu dla najmu socjalnego 0,79 zł/m².
- od 10.02.2023 r. - stawka bazowa czynszu najmu 6,21 zł/m², stawka czynszu dla najmu socjalnego 1,00 zł/m²

Czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu najmu wynikają m.in. również ze stanu technicznego gminnego zasobu lokalowego, w którym ponad 60 % budynków liczy sobie ponad 100 lat. Średni czynsz w zasobach Gminy Prudnik jest znacznie niższy od stawki bazowej.

Na dzień 31.12.2024 r. średni czynsz wynosił ok. 4,10 zł/m². natomiast dopuszczalny czynsz wg obwieszczenia Wojewody Opolskiego na dzień dzisiejszy może osiągnąć poziom 13,37 zł za m²

W 2024 roku średni koszt utrzymania 1m² powierzchni substancji gminnej wyniósł około 6,79 zł/m². Na wskaźnik ten mają wpływ m.in. wydatki na:

- wydatki na bieżącą eksploatację nieruchomości
- wydatki na utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości, remonty i konserwacje
- wydatki na utrzymanie części wspólnych budynków.

Zgodnie z umową użytkowania Spółka została zobowiązana do wnoszenia w imieniu gminy jako współwłaściciela lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych opłat - zaliczek według wysokości uchwalonych przez te poszczególne wspólnoty, z tytułu:

kosztów zarządu częścią gminną, kosztów utrzymania części wspólnej, funduszu remontowego.

Oprócz kwot w/w zaliczek ZUK comiesięcznie zobowiązany jest również wnosić na konta wspólnot mieszkaniowych należności z tytułu świadczeń za lokale gminne tj. opłaty za energię ciepłą, zimną wodę, kanalizację i wywóz nieczystości stałych na dostawę, których wspólnota ma zawarte umowy.

Ogółem miesięcznie przekazywane na rzecz wspólnot mieszkaniowych zaliczki i opłaty wynoszą 228 077,01 zł.

Należy zwrócić uwagę, że poziom przypisów (tj. pożądanej wpłaty) nie jest tożsamy z faktycznymi wpływami z tytułu czynszu najmu.

Zakład Usług Komunalnych w Prudniku zmuszony jest bowiem do ponoszenia szeregu innych obowiązkowych kosztów ściśle związanych z utrzymaniem zasobu komunalnego, a w szczególności należą do nich:



- obciążenia gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
- energia elektryczna na klatkach schodowych;
- ubezpieczenie budynków;
- podatek od nieruchomości;
- kontrola stanu technicznego budynków, tj. przeglądy budowlane, kominiarskie, instalacji gazowej, elektrycznej;
- deratyzacja;
- utrzymanie czystości;
- bieżące remonty, naprawy i konserwacja;
- media czyli centralne ogrzewanie, zimna woda, odbiór odpadów.

Reasumując Spółka użytkuje zasoby lokalowe, stanowiące własność Gminy, gdzie poziom koniecznych nakładów określa rynek a naliczany poziom czynszów, który jest ustalany niezależnie od Spółki, kształtuje się znacznie poniżej wartości rentowności. Taki stan rzeczy w konsekwencji powoduje, iż Spółka, w tym zakresie, generuje straty (w roku 2024 wyniosła ona 1 347 000 zł). Dlatego też uzasadnionym jest powrót tego zasobu do Gminy.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Władysław Podróżny

Z poważaniem

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej w Prudniku
2. Gmina Prudnik
3. A/a