

Or. VII.0003.76.2025

Radna Rady Miejskiej
Pani Renata Heda

W odpowiedzi na Pani interpelację dot. stawek czynszu w lokalach mieszkalnych, informuję co następuje:

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. 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 2018 r. Gmina Prudnik zleciła spółce ZUK odpłatne wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu gminnymi nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi (nie będących przedmiotem użytkowania).

Przed włączeniem Zarządu Budynków Komunalnych do Zakładu Usług Komunalnych, zakład budżetowy otrzymywał z Gminy Prudnik dotację stanowiącą dopłatę do działalności bieżącej oraz na zadania remontowe, ewentualnie na zadania inwestycyjne. W poniższej tabeli zestawiono dotacje przekazane w latach 2011-2018.

Rok	Dotacja przedmiotowa do działalności bieżącej oraz na zadania remontowe:			Dotacja celowa na zadania inwestycyjne
	Ogółem	wyrównanie do stawki bazowej	zadania remontowe	
1	2	3	4	5
2011	1 294 000,00	835 680,00	458 320,00	0,00
2012	1 200 000,00	657 033,00	542 967,00	50 000,00
2013	1 080 000,00	561 386,78	518 613,22	289 378,53
2014	1 260 009,60	565 897,08	694 112,52	352 934,79
2015	1 305 000,00	567 483,84	737 516,16	554 427,82
2016	1 100 000,00	540 065,46	559 934,54	509 119,33
2017	1 178 908,00	437 062,90	741 845,10	276 759,91
I-IV 2018	400 000,00	139 696,48	260 303,52	108 406,31

Zgodnie z zawartą umową oddania nieruchomości w odpłatne użytkowanie w przypadku, gdy czynsz ustalony zgodnie ze stawkami określonymi przez właściwy organ Gminy nie pokrywa Spółce zakład Usług Komunalnych kosztów napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, celem zapewnienia ich finansowania, przewidziano możliwość podwyższenia kapitału zakładowego lub dopłat, nie rzadziej niż dwa razy w roku (maksymalnie dwa razy w roku).

W związku z wykazaniem straty na działalności mieszkaniowej Gmina Prudnik w latach 2018-2024 gmina dokonała następującego podwyższenia kapitału.

Rok	Wynik finansowy za rok obrotowy/dział mieszkaniowy – użytkowanie	Podwyższenie kapitału/dopłata do udziału
2018	1 196 976,56	800.000,00
2019	1 308 744,88	1 097 163,00
2020	1 442 46,38	999 900,00
2021	1 504 688,99	999 900,00
2022	1 607 242,17	599 940,00
2023	1 195 846,51	1 317 747,91
2024	562 045,89	0,00

Przedstawione dane historyczne w zakresie przyznawanej dotacji Zarządowi Budynków Komunalnych i dopłat oraz podwyższenia kapitału Spółki Zakład Usług Komunalnych świadczą o tym, że w latach 2011-2017 łącznie z dotacją celową na zadania inwestycyjne, gmina wydawała więcej środków niż w latach 2018-2024 tj w czasie po połączeniu Spółki ZUK z zakładem budżetowym ZBK. Należy pamiętać, że strata na działalności mieszkaniowej Spółki jest w części związana np. z czynszem socjalnym, który nie pokrywa kosztów eksploatacji mieszkań (na dzień dzisiejszy 1 zł./m²), a także kosztów eksploatacji oraz opłat związanych z wnoszeniem na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Prudnik posiada udziały w częściach wspólnych nieruchomości.

Jedynym rozwiązaniem w tej sytuacji jest podwyżka stawki czynszu co planowane jest w II półroczu bieżącego roku i urealnienie dopłat do kapitału Spółki zgodnie z zawartą umową o użytkowanie, co proponuję Radzie w II półroczu br.

Informuję Panią Radną, że od 1 stycznia 2026 roku przewiduję zmianę formy prawnej prowadzenia gospodarki mieszkaniowej w Gminie Prudnik.

BURMISTRZ

Grzegorz Zawisła