

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

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 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.

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. Głuchowska 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
	686	78	151	111

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 :		7780

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 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. Obecnie wskaźnik ten wynosi 5.317,32 zł dla miejscowości województwa opolskiego poza miastem Opole, zatem 3% wartości odtworzeniowej 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 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.	CZYNNIKI ZWIĘKSZAJĄCE	
1.	Kategoria budynku - I - II	0,45 0,30
2.	Strefa położenia budynków - I - II	0,30 0,20
3.	Kondygnacje - I piętro - II piętro - III piętro	0,10 0,08 0,06
4.	Wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje - centralne ogrzewanie - łazienka - gaz przewodowy	0,05 0,075 0,025
5.	- 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	0,20 0,15 0,60 0,55
II.	CZYNNIKI ZMNIĘJSZAJĄCE	
	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 udziały	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:	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, 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 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:	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 Miejskiej Szczytno 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