

Zawadzkie, 10.04.2025 r.

BURMISTRZ
Michał Rytel

Informację sporządziła:

Eliza Bujmiła-Winkler kierownik Referat Ochrony Środowiska i Rolnictwa
w/m

TEMAT: Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w gminie Zawadzkie w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

I. Informacje ogólne o zasobie mieszkaniowym

Gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym regulują następujące akty prawne:

1. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
2. Uchwała Nr XXV/185/21 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Zawadzkie w latach 2021-2025” z późn. zm.;
3. Uchwała Nr LV/371/23 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawadzkie.

Mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie (gminnymi lokalami wraz z pomieszczeniami gospodarczymi przynależnymi do lokali i gminnymi budynkami), na podstawie umowy Nr KOM.7021.1.36.2018 z dnia 30.04.2018 r. administruje Zakład Gospodarki Komunalnej „ZAW – KOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Zawadzkim.

Wspólnotami mieszkaniowy z udziałem gminy Zawadzkie zarządzają:

- 1) Zakład Gospodarki Komunalnej „ZAW – KOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Zawadzkim (26 wspólnotami mieszkaniowymi);
- 2) ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI Wanda Karaś z siedzibą w Krupskim Młynie (3 wspólnotami mieszkaniowymi);
- 3) Spółdzielnia Mieszkaniowa „HUTNIK” w Zawadzkim (1 lokalem);
- 4) Pracownik Urzędu Miejskiego w Zawadzkim.

II. Koszty funkcjonowania zasobu mieszkaniowego

Koszty w podziale na zadania, które gmina Zawadzkie poniosła w roku 2024 na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Tabela nr 1. Koszty poniesione na zasób mieszkaniowy w podziale na zadania

Lp.	Dział	Rozdział	Paragraf	Zadanie		Wartość zadania (zł)
1.	700	70007	4260	Zakup energii		13 356,89
				1.	Dostarczanie wody	

				2.	Zakup energii elektrycznej	1 144,52
suma:						14 501,41
2.	700	70007	4270	Zakup usług remontowych		
				1.	Wymiana okien z montażem	67 716,01
suma:						67 716,01
3.	700	70007	4300	Zakup usług pozostałych		
				1.	Administrowanie lokalami i budynkami mieszkalnymi	205 107,95
				2.	Udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych	813 448,06
				3.	Remonty lokali mieszkalnych	149 438,12
				4.	Ubezpieczenie budynków komunalnych	8 880,00
				5.	Przeglądy roczne budynków	4 650,63
				6.	Świadectwa charakterystyki energetycznej	1 722,00
				7.	Wywóz odpadów komunalnych z budynków komunalnych oraz opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	26 496,00
				8.	Odprowadzenie ścieków	23 112,03
				9.	Okresowe pomiary instalacji elektrycznych	25 183,60
				10.	Wymiana/ konserwacja/ modernizacja instalacji elektrycznych + usuwanie drobnych usterek w lokalach	103 802,41
				11.	Opinie kominiarskie, czyszczenie przewodów kominowych, przeglądy techniczne i okresowe budynków i instalacji elektrycznej	19 737,82
				12.	Opłata przyłączeniowa (Tauron)	906,65
				13.	Przegląd wyłączników p.poż.	888,14
				14.	Koszenie terenów zielonych przy budynkach komunalnych i zagospodarowanie terenów zielonych	5 524,20
				15.	Czyszczenie przewodów kominowych i przegląd ich stanu technicznego	11 114,12
				16.	Wydanie opinii kominiarskich	1 299,99
				17.	Wykonanie wentylacji	1 751,30
				18.	Wymiana pieca/ naprawa/ wymiana zużytych elementów pieców	15 060,22
				19.	Montaż czujek czadu	10 443,86
				20.	Wykonanie nowych podejść wodociągowych i kanalizacyjnych/ przyłączy wod-kan	25 219,32
				21.	Usuwanie awarii na instalacjach wodociągowo-kanalizacyjnych	5 046,03
				22.	Opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową "HUTNIK" w Zawadzkiem	5 203,87
				23.	Weryfikacja kosztorysów powykonawczych	8 580,00
				24.	Deratyzacja	861,00
				25.	Pełnienie funkcji kierownika budowy/ Inspektora nadzoru	5 835,00
				26.	Przesiedlenie najemców	5 508,22
				27.	Wykonanie inwentaryzacji budynku komunalnego do celów projektowych	6 150,00
				28.	Opłaty związane z wydaniem wypisów, odpisów i zaświadczeń	3 424,04
				29.	Rozbiórka budynków gospodarczych i płotów	22 940,09
				30.	Ustawienie nowego ogrodzenia	1 009,69
				31.	Remont dachu na pomieszczeniu gospodarczym	7 452,00
suma:						1 500 534,34
4.	700	70007	4430	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób prywatnych i innych		
				1.	Koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych	38 467,60
				2.	Ubezpieczenie przyczepki	40,00
suma:						38 507,60

III. Szczegółowy wykaz zasobów lokalowych i budynkowych posiadanych przez gminę Zawadzkie

Tabela Nr 2. Lokalowy zasób gminy zlokalizowany w budynkach komunalnych niezarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe (budynki, których jedynym właścicielem jest gmina Zawadzkie)

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Ilość lokali (szt.)
1.	Zawadzkie, ul. Opolska 20A	133,16	4
2.	Zawadzkie, ul. Lubliniecka 1	201,84	5
3.	Zawadzkie, ul. Lubliniecka 4	750,73	16
4.	Zawadzkie, ul. Lubliniecka 7B	39,62	4
5.	Zawadzkie, ul. Zielona 7	66,10	1
6.	Zawadzkie, ul. Zielona 9	50,23	1
7.	Zawadzkie, ul. Waryńskiego 7	117,50	2
8.	Zawadzkie, ul. Waryńskiego 19	51,08	1
9.	Zawadzkie, ul. Andrzeja 2	162,59	2
10.	Zawadzkie, ul. Andrzeja 7	73,16	1
11.	Zawadzkie, ul. Dworcowa 4	69,22	1
12.	Kielcza, ul. Stare Osiedle 11	458,63	8
13.	Kielcza, ul. Topolowa 21	173,62	4
14.	Kielcza, ul. Księdza Wajdy 21	116,56	1
Suma:		2 464,04	51

Tabela Nr 3. Lokalowy zasób gminy zlokalizowany w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „HUTNIK” w Zawadzkim

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Ilość lokali (szt.)
1.	Zawadzkie, ul. Opolska 61a	47,20	1
Suma:		47,20	1

Tabela Nr 4. Wykaz budynków komunalnych, w których znajdują się lokale o standardzie socjalnym i pomieszczenia tymczasowe

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Ilość lokali w budynkach wynajmowanych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe (szt.)
1.	Zawadzkie, ul. Opolska 20A	133,16	3
2.	Zawadzkie, ul. Lubliniecka 7B	39,62	4
3.	Zawadzkie, ul. Opolska 51	741,26	1
4.	Zawadzkie, ul. Lubliniecka 4	750,73	2
5.	Kielcza, ul. Stare Osiedle 11	458,63	2
Suma:		2 123,40	12

Tabela Nr 5. Wykaz lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Ilość lokali (szt.)
1.	Zawadzkie, ul. Opolska 1	192,52	4
2.	Zawadzkie, ul. Opolska 9	183,46	4
3.	Zawadzkie, ul. Opolska 10	133,17	2
4.	Zawadzkie, ul. Opolska 13	131,91	3
5.	Zawadzkie, ul. Opolska 18	71,37	1
6.	Zawadzkie, ul. Opolska 24	88,80	2
7.	Zawadzkie, ul. Opolska 32c	37,16	1
8.	Zawadzkie, ul. Opolska 48	54,90	1
9.	Zawadzkie, ul. Opolska 49	481,60	11
10.	Zawadzkie, ul. Opolska 51	741,26	16
11.	Zawadzkie, ul. Opolska 70	115,80	2
12.	Zawadzkie, ul. Andrzeja 5	171,20	3
13.	Zawadzkie, ul. Andrzeja 8	91,85	2
14.	Zawadzkie, Miarki 1, 3, 5	518,85	15
15.	Zawadzkie, Miarki 7, 9, 11	905,50	19
16.	Zawadzkie, ul. Miarki 13	146,90	5

17.	Zawadzkie, ul. Miarki 15	233,78	6
18.	Zawadzkie, ul. Miarki 17	195,41	5
19.	Zawadzkie, ul. Szpitalna 1	64,61	2
20.	Zawadzkie, ul. Spacerowa 1	68,70	1
21.	Zawadzkie, ul. Spacerowa 3	77,25	2
22.	Zawadzkie, ul. Dworcowa 6	246,60	5
23.	Zawadzkie, ul. Dworcowa 8	31,40	1
24.	Zawadzkie, ul. Nowe Osiedle 8	266,90	8
25.	Zawadzkie, Lubliniecka 9	40,62	1
26.	Zawadzkie, Księdza Wajdy 3	156,48	3
27.	Zawadzkie, Księdza Wajdy 12	311,10	5
28.	Zawadzkie, ul. Paderewskiego 4	109,20	2
29.	Kielcza, ul. Leśna 33	81,20	1
Suma:		5 949,50	133

Tabela nr 6. Wykaz mieszkań w budynkach innych niż mieszkalne

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Ilość mieszkań (szt.)
1.	Zawadzkie ul. Stawowa 6	162,49	2
2.	Kielcza, ul. Księdza Wajdy 21	116,56	1
Suma:		279,05	3

Tabela nr 7. Wykaz budynków mieszkalnych wyłączonych z użytkowania

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Ilość mieszkań (szt.)
1.	Zawadzkie, ul. Andrzeja 1	192,03	4
2.	Zawadzkie, ul. Opolska 14	292,36	8
3.	Zawadzkie, ul. Opolska 16	278,58	8
4.	Zawadzkie, ul. Lubliniecka 9A	98,96	3
Suma:		861,93	23

Część budynków będących w posiadaniu gminy Zawadzkie, w tym lokali mieszkalnych, została wyłączona z użytkowania przez Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Strzelcach Opolskich bądź decyzją właścicielską, z powodu złego lub bardzo złego stanu technicznego. Ww. decyzje uwzględniały również zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi przebywających w tych budynkach.

IV. Stan zadłużenia zasobu mieszkaniowego

Tabela Nr 8. Stan zadłużenia lokali gminnych

Data wpływu do UM w Zawadzkim informacji o stanie zadłużenia	Rodzaj zaległości			
	Zaległości czynszowe (zł)	Koszty postępowań sądowych (zł)	Zaległości zasądzone (zł)	Razem (zł)
17.01.2025 r. (dotyczy 2024 r.)	36.457,82	256.228,91	659.799,21	952.485,94
24.01.2024 r. (dotyczy 2023 r.)	68 620,67	343 400,34	878 496,54	1 290 517,55
07.02.2023 r. (dotyczy 2022 r.)	90 944,80	310 948,01	849 331,42	1 251 224,23
19.01.2022 r. (dotyczy 2021 r.)	99 813,19	274 940,05	825 932,16	1 200 685,40
04.02.2021 r. (dotyczy 2020 r.)	99 127,41	241 745,16	803 809,28	1 144 681,85

W 2024 r. na zmiany stanu zadłużenia lokali gminnych miały wpływ następujące działania:

- 1) windykacja czynszu (zadłużenia) z umowy najmu od osób odpowiedzialnych solidarnie za zadłużenie (zamieszkujących z dłużnikiem);
- 2) eksmisje do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych o niższych stawkach bazowych czynszu;
- 3) wnikliwa analiza wniosków o przydział lokalu komunalnego, pod kątem faktycznej sytuacji materialno-finansowej wnioskujących;
- 4) odzyskiwanie lokali od najemców, którzy w mieszkaniach nie zamieszkują;
- 5) umorzenie długów, które mimo wieloletniej windykacji i oraz egzekucyjnych tytułów wykonawczych nie udało się odzyskać;
- 6) ponowne kierowanie do egzekucji tytułów wykonawczych wcześniej umorzonych przez komornika, w celu uniknięcia przedawnienia oraz w związku z uzyskaniem informacji o zmianie sytuacji finansowej dłużnika (przejście na emeryturę, podjęcie pracy itp.).

Zasady polityki czynszowej gminy zostały określone w uchwale nr XXV/185/21 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2021-2025”. Zgodnie z uchwałą stawka bazowa czynszu jest waloryzowana, nie częściej niż raz na 12 miesięcy, jednak podwyżka stawki bazowej nie może powodować wzrostu wysokości czynszu powyżej kwoty równej 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa opolskiego. Jednocześnie podwyżka stawki bazowej czynszu nie może być dokonywana

o wartość mniejszą niż wynikająca z średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanego przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

V. Wpływy do budżetu gminy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne

W roku 2024 roku stawka bazowa czynszu wynosiła:

- w okresie od stycznia do sierpnia – 7,55 zł za m² powierzchni użytkowej mieszkania, natomiast
- w okresie od września do grudnia – 8,41 zł za m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Stawka została przyjęta uchwałą nr XXX/223/21 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 28 czerwca 2021 r. o zmianie uchwały w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2021-2025” z późniejszymi zmianami i umożliwiła racjonalne planowanie gospodarki remontowej zasobu mieszkaniowego i poprawę stanu technicznego lokali oraz budynków w ww. zasobie.

Waloryzacji stawki dokonano zarządzeniami: nr 828/XXXIII/2023 Burmistrza Zawadzkiego z dnia 18 stycznia 2023 r. w sprawie podniesienia stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy oraz Nr 1034/XXXIII/2024 Burmistrza Zawadzkiego z dnia 19 lutego 2024 r. w sprawie podniesienia stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy Zawadzkie.

Tabela Nr 9. Wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne

Wpływy z czynszów i odszkodowań (stanowiących równowartość czynszu)	
Rok sprawozdawczy	Dochód roczny (zł)
2024	966 999,01
2023	968 807,84
2022	947 191,82
2021	878 640,01

Kierownik Referatu
Ochrony Środowiska i Rolnictwa
Ceb
Eliza Bujmiła-Winkler

Wahrscheinlich
aus dem Jahre 1800

der Maler J. H. Meyer