

Kędzierzyn-Koźle, 12 lipca 2024 roku

DZ.153.3.2024



Pan

Ireneusz Wiśniewski

Przewodniczący Rady Miasta

Kędzierzyn-Koźle

IRW Wiśniewski
15.07.24

„SPRAWOZDANIE Z BIEŻĄCEJ SYTUACJI ZWIĄZANEJ Z NAJMEM LOKALI KOMUNALNYCH I ICH ZARZĄDZANIEM PRZEZ MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W KĘDZIERZYNIE-KOŹLU”

I. Zakres działania Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu.

Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu jest jednostką budżetową Gminy Kędzierzyn-Koźle. Działa zgodnie z przepisami prawa, na podstawie statutu, ustaw oraz uchwał organu gminy ustalających zasady gospodarowania budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy.

Statut reguluje przedmiot działania jednostki. W jego zakresie Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu między innymi:

1. Zarządza gruntami i nieruchomościami gruntowymi będącymi w posiadaniu Gminy lub będącymi przedmiotem jej użytkowania wieczystego, w których znajdują się lokale mieszkalne lub użytkowe przeznaczone do najmu bądź dzierżawy.
2. Zarządza pozostałymi niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi własność Gminy lub przedmiot jej wieczystego użytkowania, przekazanymi w zarząd Miejskiemu Zarządowi Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu.
3. Zarządza mieszkalnymi i użytkowymi lokalami komunalnymi położonymi w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest członkiem oraz lokalami, do których Gminie przysługuje inne prawo niż własności.
4. Zarządza gruntami stanowiącymi własność osób trzecich, które są zabudowane budynkami z lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi, które znajdują się w posiadaniu Gminy,
5. Reprezentuje Gminę we wspólnotach mieszkaniowych.
6. Wykonuje czynności pomocnicze w realizacji zadań własnych Gminy w zakresie przyznawania dodatków mieszkaniowych.
7. Sprawuje opiekę nad bezdomnymi zwierzętami.

W

Wskazane powyżej zadania jednostka realizuje poprzez bieżące utrzymanie nieruchomości, które zostały jej przekazane w zarząd, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W ramach realizacji zadań Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu przygotowuje dokumentację niezbędną do przeprowadzenia inwestycji i remontów zarządzanych obiektów wykazanych w budżecie Gminy i własnych planach finansowych. Realizuje planowane zadania we własnym zakresie bądź zleca je firmom zewnętrznym wyłonionym zgodnie z obowiązującymi regulacjami z zakresu prawa zamówień publicznych. Na mocy statutu Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu jest także odpowiedzialny za wynajmowanie oraz wydzierżawianie zarządzanych lokali osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej. Tryb oraz zasady postępowania w zakresie nawiązywania oraz rozwiązywania umów określone są w odrębnych przepisach prawa. Do zadań jednostki należy również pobieranie czynszu oraz innych należności z tytułu najmu lokali i dzierżawy nieruchomości. Gdy sytuacja wymaga dochodzenia roszczeń z tytułu należnych opłat przed sądem bądź wszczęcia postępowania egzekucyjnego reprezentuje Gminę w granicach umocowania objętego pełnomocnictwem, udzielonego przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu. Jako przedstawiciel Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem, jednostka wnosi należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, należności na poczet funduszu remontowego tych wspólnot oraz składa oświadczenia woli w imieniu Gminy będącej członkiem wspólnoty mieszkaniowej, w ramach pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu.

II. Charakterystyka zasobów.

Liczba budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Kędzierzyn-Koźle ulega ciągłym zmianom. Dzieje się tak głównie za sprawą pozyskiwania lokali, których własność nie jest uregulowana, spadkobrania, a także likwidacji substancji, która ze względu na stan techniczny nie nadaje się do dalszego użytkowania oraz sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych. W chwili wykupu przez osobę trzecią lokalu położonego w budynku gminnym tworzy się wspólnota mieszkaniowa, która przejmuje prawo własności obiektu. Wówczas każdy z właścicieli posiada w nim udział proporcjonalny do powierzchni posiadanych lokali w danej nieruchomości.

Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w zasobach mieszkaniowych posiada zarówno lokale wyposażone we wszystkie instalacje i udogodnienia ułatwiające normalne funkcjonowanie mieszkańcom jak i lokale, które nie posiadają standardowego wyposażenia, co w dalszej kolejności zostanie przedstawione.

Według stanu na 30 czerwca 2024 roku mieszkaniowy zasób Gminy Kędzierzyn-Koźle obejmował 2 196 lokali mieszkalnych w tym:

- 1 665 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 34 mieszkania służbowe,
- 489 lokali do najmu socjalnego,

– 8 pomieszczeń tymczasowych (6 w budynkach komunalnych, 2 w budynkach wspólnot).

Na koniec czerwca bieżącego roku liczba lokali nie zasiedlonych – pustostanów wyniosła 272.

W ramach otrzymywanych środków finansowych Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu przeprowadza zgodnie z planem inwestycyjnym modernizację gminnych lokali mieszkalnych. W roku ubiegłym siłami własnymi wyremontowano 21 wolnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, 13 wolnych lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Natomiast firmy zewnętrzne wykonały remont w 2 wolnych lokalach przeznaczonych do najmu socjalnego i 14 wolnych lokalach mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku siłami własnymi wyremontowano 12 pustostanów w tym 5 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i 7 lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony. W 2 lokalach mieszkalnych mających czynne umowy najmu wykonano na zlecenie MZBK łazienki. Przeprowadzono również procedury przetargowe dla wyłonienia wykonawcy na modernizację kolejnych 7 lokali mieszkalnych. Aktualnie są one w trakcie remontu. Na kolejne 7 lokali trwa procedura przetargowa.

Plan remontów lokali mieszkalnych staramy się realizować w oparciu o listy osób oczekujących na przydział lokali na czas nieoznaczony oraz lokali do najmu socjalnego przy współpracy z Wydziałem Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Dodatkowo mieszkańcy naszego miasta zgodnie z Uchwałą nr XLIII/500/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle kolejny raz skorzystali z możliwości wynajęcia lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy.

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku zawarto 129 umów najmu lokali mieszkalnych, w tym:

- 17 umów lokali przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony - w tym 1 umowa związana z wstąpieniem w najem po zgonie zgodnie z uchwałą oraz 4 umowy lokali przekwalifikowanych z najmu socjalnego na czas nieoznaczony,
- 11 umów dla lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę po zakończeniu remontu,
- 11 umów - przywrócenie tytułu prawnego,
- 3 aneksy do umów - wstąpienie w najem na podstawie art. 691 Kc,
- 18 umów przedwstępnych na remont lokalu mieszkalnego we własnym zakresie
- 21 umów dla lokali przeznaczonych na wynajem na czas oznaczony - w tym 11 umów ze wskazaniem po wyroku eksmisyjnym tego samego lokalu,
- 46 umów - przedłużających najem lokalu przeznaczonego na wynajem na czas oznaczony,
- 2 umowy zamiany wzajemnej najemców.

W zasobach Gminy Kędzierzyn-Koźle jest również 376 lokali użytkowych, w tym 117 stoisk w Centrum Handlowym Manhattan oraz stoiska na dwóch targowiskach miejskich. Targowiska miejskie mają 134 stałe punkty sprzedaży drobnodetalicznej, z czego:

- 74 stoiska handlowe na targowisku „Mój Rynek” przy ul. Konstantego Damrota,

- 60 stoisk handlowych na targowisku „Mój Targ” przy ul. Targowej.

W I półroczu 2024 roku plan dochodów z tytułu wpływów z czynszów najmu wykonany został w 51,05 % (roczna wielkość planowana to kwota 9 440 000,00 zł, natomiast wykonana w I półroczu to kwota 4 818 934,79 zł).

III. Zasoby mieszkaniowe w liczbach.

Zasób mieszkaniowy Gminy Kędzierzyn-Koźle na 30 czerwca 2024 roku w podziale na lokalizację (nieruchomość gminna, wspólnotowa) oraz rodzaj lokali przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1: Mieszkania w podziale na lokalizację i rodzaj.

LICZBA LOKALI							
W BUDYNKACH KOMUNALNYCH				W BUDYNKACH WSPÓLNOT			
wynajmowanych na czas nieoznaczony	slużbowych	socjalnych	pomieszczenia tymczasowe	wynajmowanych na czas nieoznaczony	slużbowych	socjalnych	pomieszczenia tymczasowe
213	2	287	6	1 452	32	202	2
OGÓLEM 2 196 LOKALI							

Zasób mieszkaniowy w podziale na dzielnice przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2: Mieszkania w podziale na usytuowanie.

Lokalizacja	Liczba mieszkań gminnych w budynkach 100% gminy	Powierzchnia m ²	Liczba mieszkań gminnych budynki wspólnotowe	Powierzchnia m ²
Azoty	-	-	100	3 389,70
Błachownia	124	5 422,28	130	5 198,31
Cisowa	55	2 786,46	1	51,94
Kłodnica Koźle Port	142	6 877,31	127	6 844,76
Koźle	78	3 394,69	352	18 308,24
Pogorzelec	30	1 412,37	402	20 109,26
Sławięcice	51	1 735,27	26	1 511,62
Śródmieście	28	1 422,76	550	23 530,40
Razem	508	23 051,14	1 688	78 944,23

W gminnym zasobie mieszkaniowym znajduje się 489 lokali do najmu socjalnego. 2 lokalom mieszkalnym przeznaczonym do najmu socjalnego nadano status lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

IV. Sprzedaż lokali mieszkalnych.

Sprzedaż mieszkań jest realizowana przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle. W I półroczu 2024 roku sprzedano 37 lokali mieszkalnych po uprzednim złożeniu przez najemcę wniosku o wykup lokalu (w tym 1 budynek) oraz 16 lokali mieszkalnych zostało zbytych w drodze przetargu.

V. Stan techniczny zarządzanych zasobów, gospodarka remontowa i inwestycyjna.

Z roku na rok stan techniczny zasobów będących w administrowaniu Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu ulega poprawie. Staramy się, gdzie to tylko jest możliwe, przyłączać lokale komunalne do sieci miejskiej ciepłowniczej oraz budować lokalne kotłownie gazowe. W roku bieżącym wykonany został projekt techniczny na postawienie zbiornika na gaz płynny propan wraz z podłączeniem gazu do budynku oraz wykonaniem wewnętrznych instalacji gazowych i montażem kotła gazowego przy ul. Gazowej 6.

Likwidujemy także paleniska węglowe. W 2023 roku zlikwidowaliśmy 23 sztuki pieców węglowych, natomiast do końca czerwca 2024 roku udało się rozebrać 4 piece węglowe.

W 2023 roku w ramach zadania pod nazwą „Zmiana systemu ogrzewania w gminnych lokalach komunalnych” wykonano:

- 22 instalacje centralnego ogrzewania z podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 5 instalacji centralnego ogrzewania etażowego gazowego, w tym w 1 lokalu mieszkalnym wymieniono piec dwufunkcyjny.

W roku bieżącym 2 lokale mieszkalne podłączono do miejskiej sieci ciepłowniczej, a w 1 lokalu mieszkalnym wykonano centralne ogrzewanie etażowe gazowe. Ponadto wykonane mamy 2 projekty dotyczące zmiany systemu ogrzewania w lokalach komunalnych przy ul. Marynarskiej 1, które obecnie czekają na decyzję Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Opolu.

W postępowaniu przetargowym w roku bieżącym wyłoniono wykonawcę na wykonanie termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Piastowskiej 58 wraz z odwodnieniem i utwardzeniem terenu. Realizujemy także zadanie dotyczące odwodnienia podwórka wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku przy ul. Kłodnickiej 90. Zakończenie obu inwestycji planowane jest na koniec trzeciego kwartału 2024 roku.

Ponadto zlecony jest projekt techniczny dla zadania wymiany więźby dachowej i pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Portowej 41.

W celu poprawy bezpieczeństwa i komfortu życia zamontowaliśmy nową instalację domofonową w budynku wielorodzinnym przy ul. Portowej 9A. W planie remontów mamy także malowanie dwóch klatek schodowych przy ul. Żeglarskiej 13 i Gajowej 4.

Z uwagi na brak zainteresowania lokalem użytkowym przy ul. Głównej 23/I, podjęliśmy decyzję o wykonaniu projektu zmiany sposobu użytkowania lokalu na cele mieszkaniowe.

Dla poprawy walorów estetycznych oraz uporządkowania miasta z budynków nienadających się do użytkowania i zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców dokonaliśmy rozbiórki

budynku mieszkalnego oraz dwóch budynków gospodarczych przy ul. Grunwaldzkiej 37. Odzyskany w ten sposób teren umożliwi powiększenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Bałtyckiej.

VI. Tabela nr 3: Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na 30 czerwca 2024 roku.

Rodzaj wyposażenia	Komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
	Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych i tymczasowych	
instalacja wodociągowa	1 665	34	497	2 196
instalacja elektryczna	1 665	34	497	2 196
kanalizacja	1 661	34	496	2 191
instalacja gazowa	1 301	26	263	1 590
łazienka	1 595	34	402	2 031
WC w mieszkaniu	1 605	34	392	2 031
centralne ogrzewanie	1 281	29	313	1 623
ogrzewanie gazowe	108	2	20	130
piece węglowe	213	0	130	343
ogrzewanie elektryczne konwektorowe	63	3	34	100
zbiornik bezodpływowy (szambo)	4	0	1	5

VII. Charakterystyka działalności Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w zakresie obsługi wierzytelności – windykacji zaległości czynszowych.

Do zadań Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu należy pobieranie opłat z tytułu wynajmowania lokali, a w przypadku zwłoki z zapłatą ich windykowanie.

Według stanu na 30 czerwca 2024 roku analiza wpływu należności przedstawia się następująco:

- 1 137 najemców opłaca czynsz wraz z opłatami niezależnymi (media) za wynajmowane lokale mieszkalne,
- 787 najemców nie płaci regularnie czynszu oraz opłat niezależnych (media) za wynajmowane lokale mieszkalne,
- z 17 najemcami rozwiązano umowy najmu.

Przedmiotem przeprowadzanych procedur windykacyjnych są zaległości, które powstały w latach 2009-2024 i na dzień 30.06.2024 roku wynosiły 23 447 523,58 zł.

Do 30 czerwca 2024 roku na drogę postępowania sądowego skierowano pozwy o zapłatę na łączną kwotę 720 026,74 zł oraz 21 pozwów o orzeczenie eksmisji z lokali mieszkalnych.

Rezultatem przeprowadzonych działań windykacyjnych w okresie sprawozdawczym wobec dłużników jest:

- uzyskanie 29 prawomocnych orzeczeń sądowych na kwotę 305 561,06 zł,
- skierowanie do egzekucji komorniczej należności na kwotę 1 093 498,90 zł,
- wpływy z tytułu egzekucji komorniczej na kwotę 457 691,34 zł,
- uregulowanie nakazów sądowych (poprzez dobrowolne wpłaty) na kwotę 180 565,48 zł,
- uzyskanie w wyniku odpracowania należności w kwocie 43 879,00 zł,
- umorzenie należności na kwotę 713 586,56 zł. na podstawie pkt 2.1.1 i pkt 2.2. uchwały Nr III/6/10 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 20 grudnia 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania należności,
- systematyczny wzrost wpłat z tytułu spłaty zaległości i wpłat bieżących czynszu.

Zatwierdzam:

Z up. Dyrektora
Zastępca Dyrektora

Dorota Zasłanka

PREZYDENT MIASTA


Sabina Nowosielska

6

