

SPRAWOZDANIE

z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021-2025 w 2023 roku zgodnie z planem pracy Rady Miasta na rok 2024, planem pracy Komisji Spraw społecznych Rady Miasta na 2024 rok oraz § 13 Uchwały Nr XXIX/314/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 17 grudnia 2020 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021-2025 został przyjęty Uchwałą Nr XXIX/314/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 17 grudnia 2020 r.

I Według stanu na 31 grudnia 2023 roku. (za okres od 1.01.2023-31.12.2023) mieszkaniowy zasób Gminy Kędzierzyn-Koźle obejmuje 2 234 lokali mieszkalnych w tym:

- **1 731** lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony (w tym 34 mieszkania służbowe),
- **495** lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- **8** pomieszczeń tymczasowych (6 w budynkach komunalnych; 2 w budynkach wspólnot

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kędzierzyn-Koźle na 31.12.2023r.

Tabela 1.

Stan na koniec roku	Komunalne lokale mieszkalne				Ogółem
	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	Pomieszczenia tymczasowe	
Plan 2023	1680	33	547	9	2269
Wykonanie 2023	1697	34	495	8	2234

W okresie od 1.01.2023r. do 31.12.2023r. z mieszkaniowego zasobu gminy sprzedano 75 lokali (w tym 55 na rzecz dotychczasowych najemców) mieszkalnych, 2 nieruchomości stanowiące lokale niemieszkalne (z czego jeden Zarządzeniem Nr 856/PMS/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. został wykreślony z mieszkaniowego zasobu Gminy). Do mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku spadkobrania nieruchomości pozyskano 3 lokale mieszkalne położone w Kędzierzynie-Koźlu przy: ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 1D/2, ul. Kosmonautów 1B/12 i ul. Kosmonautów 9/35.

II. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na 31.12.2023 r. przedstawia tabela:

Tabela 2.

Rodzaj wyposażenia w 2023 r.	Komunalne		lokale		mieszkalne		Ogółem	
	Liczba lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony		Liczba lokali służbowych		Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych		Ogółem	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
Instalacja wodociągowa	1680	1697	33	34	556	503	2269	2 234
Instalacja elektryczna	1680	1697	33	34	556	503	2269	2 234
Kanalizacja	1676	1693	33	34	555	502	2264	2 229
Instalacja gazowa	1393	1329	28	26	305	269	1726	1 624
Łazienka	1573	1628	33	34	425	405	2031	2 067
WC w mieszkaniu	1617	1639	33	34	438	397	2088	2 070
Centralne ogrzewanie	1304	1402	29	31	337	315	1673	1 748
Piece	278	229	0	0	176	152	454	381
Ogrzewanie elektryczne konwektorowe	98	66	4	3	43	36	145	105
Zbiornik bezodpływowy (szambo)	4	4	0	0	1	1	5	5

III. W ramach posiadanych środków finansowych Miejski Zarząd Budynków Komunalnych wykonuje remonty bieżące i remonty wynikające z przeglądów technicznych określonych przepisami prawa.

Remonty i modernizacja wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie od 01.01.2023r. – 31.12.2023r. wykonane systemem zleconym i siłami własnymi.

Tabela 3.

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w 2023 r.	Budynki komunalne		Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy		Ogółem		
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Różnica
Roboty dekarские	1	1	0	0	1	1	0
Roboty ogólnobudowlane	0	6	60	5	60	11	-49
Roboty instalacyjne - instalacja wodno-kanalizacyjna	5	2	0	0	5	2	-3
Roboty instalacyjne - instalacja gazowa	0	2	33	5	33	7	-26
Roboty instalacyjne - instalacja c.o.	0	2	40	12	40	14	-26
Roboty zdunskie	0	6	40	9	40	15	-25
Ogółem wielkość środków przewidziana na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (w tys. zł.) za 2023 r.:					1423	470	-953

Z zadań inwestycyjnych dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy w roku 2023 wykonano:

- Altanę śmietnikową przy ul. Koszykowej 11. Koszt budowy to 33 825,00 zł,
- Dokumentację projektową termomodernizacji budynku przy ul. Piastowskiej 58 za kwotę 30 750,00 zł,
- Wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania w 7 lokalach mieszkalnych przy ul. Bolesława Limanowskiego 12 i 14 za 71 100,00.

Zakończono również 3 zadania rozpoczęte w roku 2022. Były nimi:

- wykonanie termomodernizacji wraz z dociepleniem dachu oraz likwidacją pęknięć murów metodą „zszywania” budynku mieszkalnego przy ul. Bolesława Limanowskiego 12-14. Łączna wartość zadania to 1 195 772,54 zł,
- modernizacja trzech lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Skarbowej 1 wraz z częściową przebudową dachu. Zadanie wykonano za 653 340,26 zł. zakres inwestycji obejmował również wykonanie centralnego ogrzewania z podłączeniem do miejskiej sieci. Koszt wykonania węzła ciepłego – 13 936,83 zł.
- termomodernizacja budynku przy ul. Głównej 23 wykonana za 649 878,56 zł.

Remonty lokali w okresie od 01.01.2023r. – 31.12.2023r. wykonane systemem zleconym i siłami własnymi:

- siłami własnymi wyremontowano 21 wolnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego przy ulicach:
 1. Zielna 9/9,
 2. Józefa Elsnera 9/2,
 3. Sportowa 2/5,
 4. Zielna 9/20,
 5. Zielna 9/23,
 6. Władysława Broniewskiego 21/20,
 7. Władysława Broniewskiego 21/22,
 8. Żeglarska 13/3,
 9. Jana Dzierżonia 5/5,
 10. Grunwaldzka 46/1,
 11. Władysława Broniewskiego 21/31,
 12. Władysława Broniewskiego 21/40,
 13. Targowa 11/6,
 14. Władysława Broniewskiego 21/14,
 15. Władysława Broniewskiego 21/1,
 16. Piotra Skargi 85/5,
 17. Zwycięstwa 40/36,
 18. Kościelna 2/3,
 19. Powstańców 24/5,
 20. Zwycięstwa 40/31,
 21. Bolesława Chrobrego 58/3;

- siłami własnymi wyremontowano 13 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony przy ulicach:
 1. 1 Maja 18D/1,
 2. Targowa 11/7,
 3. 1 Maja 15D/5,
 4. Portowa 70/1,
 5. Portowa 70/3,
 6. Bolesława Limanowskiego 12/1,
 7. Zwycięstwa 40/19,
 8. Bolesława Limanowskiego 12/3,
 9. 11 Listopada 11/5,
 10. Harcerska 12A/1,
 11. Romana Dmowskiego 2C/5,
 12. Romana Dmowskiego 4B/2,
 13. 1 Maja 13B/1;

- firmom zewnętrznym zlecono do remontu 2 wolne lokale przeznaczone do najmu socjalnego przy ulicach:
 1. Władysław Broniewskiego 21/39,
 2. Główna 23/1;

- firmom zewnętrznym zlecono do remontu 14 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony przy ulicach:
 1. Bolesława Limanowskiego 12/2,
 2. Piastowska 5/8,
 3. Targowa 5/7,
 4. Targowa 25/3,
 5. Targowa 25/10,
 6. Targowa 15/14,
 7. Władysława Planetorza 9/9,
 8. Władysława Planetorza 9/11,
 9. Władysława Planetorza 9/15,
 10. Skarbowa 1/1,
 11. Skarbowa 1/2,
 12. Skarbowa 1/3,
 13. Bolesława Limanowskiego 14/3,
 14. Bolesława Limanowskiego 14/4.

Pierwsze 5 wyszczególnionych lokali w związku z niewywiązaniem się z umowy przez kontrahentów i nie zakończeniem prac w terminie zostało odebranych jako zdadne do zasiedlenia przez inspektorów nadzoru MZBK 3 stycznia 2024 roku, a wystawione faktury zostały pomniejszone o kary umowne.

Reasumując w roku 2023 siłami własnymi wyremontowano:

- 21 wolnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- 13 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony.

Firmom zewnętrznym zlecono do remontu:

- 2 wolne lokale przeznaczone do najmu socjalnego,
- 14 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

Łącznie 50 lokali.

Ponadto Gmina Kędzierzyn-Koźle regularnie od 6 lat prowadzi procedury wynajmu mieszkań do remontu przez przyszłego najemcę. Średnio co kwartał na liście proponowanych mieszkań znajduje się kilkanaście nowych adresów. W 2023 roku zawarto 36 umów z czego jeden przyszły najemca zrezygnował z remontu.

IV. W 2023 roku Gmina Kędzierzyn-Koźle zbyła na rzecz najemców 55 lokali mieszkalnych, w drodze przetargu sprzedała 13 lokali mieszkalnych (w tym 2 spółdzielcze własnościowe), 1 budynek mieszkalny na rzecz najemcy, 3 budynki mieszkalne w drodze przetargu oraz 1 budynek mieszkalno-użytkowy (w którym znajdują się 3 lokale), łącznie 75 lokali. Ponadto sprzedano 2 pomieszczenia stanowiące lokale niemieszkalne. Sprzedaż lokali mieszkalnych była wyższa od prognozowanej na 2023 r. Łączna wartość bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w roku objętym sprawozdaniem wyniosła 8 407 830,00 zł.

Tabela 4.

Plan na 2023r.	Wykonanie w 2023r.
50	55

V. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego w 2023r. została określona w zarządzeniu Nr 2267/PMS/2022 Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźle z dnia 3 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego obowiązujących w 2023 roku.

W w/w zarządzeniu ustalona została stawka bazowa czynszu za 1m² w wysokości:

1. Dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali służbowych - 6,02 zł
 2. Dla lokali przeznaczonych do najmu socjalnego:

1) wynajmowanych osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza określonej w odrębnych przepisach kwoty uprawniającej tę osobę do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, w wysokości: - 0,90 zł

2) wynajmowanych osobie, której średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza określoną w odrębnych przepisach kwotę uprawniającą tę osobę do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, w wysokości: - 1,51 zł.

W roku objętym sprawozdaniem stawki czynszu po zastosowaniu zasad obniżania i podwyższania czynszu określonych w § 7 w/w uchwały przedstawiały się następująco:

- najniższa stawka czynszu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego wynosi : 3,01 zł/m²
- najniższa stawka czynszu lokalu przeznaczonego na najem socjalny wynosi : 0,90 zł/m²
- najwyższa stawka czynszu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i lokalu służbowego wynosi : 7,22 zł/m²
- najwyższa stawka czynszu lokalu przeznaczonego na najem socjalny wynosi : 1,51 zł/m²

VI. Naliczenia czynszu i innych opłat oraz wielkość zadłużenia na dzień 31 grudnia 2023r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5.

Z tytułu najmu lokali mieszkalnych				
	NALEŻNOŚCI na dzień 01.01.2023	Naliczenia za okres 01.01.2023 – 31.12.2023	Wpłaty / przeksięgowania	NALEŻNOŚCI na dzień 31.12.2023
Wyniosły:	3 249 701,47 zł	13 014 962,05 zł	12 996 111,37 zł	3 268 552,15 zł
czynsz podstawowy	736 929,40 zł	4 968 103,27 zł	5 013 518,41 zł	691 514,26 zł
czynsz za garaż	1 525,38 zł	68 453,20 zł	67 649,69 zł	2 328,89 zł
opłata za media	2 340 631,65 zł	7 796 533,55 zł	7 815 555,08 zł	2 321 610,12 zł
pozostała sprzedaż	170 615,04 zł	181 872,03 zł	99 388,19 zł	253 098,88 zł

Dane ilościowe	Rok 2023	Rok 2022
Ilość najemców, którzy opłacają czynsz wraz z opłatami niezależnymi (media):	1 367 lokali mieszkalnych (w tym 312 pustostanów)	1 377 lokali mieszkalnych
Ilość najemców nieopłacających czynszu oraz opłat niezależnych (media):	867 lokali mieszkalnych w tym 293 lokale bez tytułu prawnego	935 lokali mieszkalnych w tym 327 lokali bez tytułu prawnego
W rozbiciu na okresy zalegania:	536 sztuk - zaległość do 3 miesięcy, 78 sztuk - zaległość powyżej 3 do 6 miesięcy, 253 sztuki - zaległość powyżej 6 miesięcy.	539 sztuk – zaległość do 3 miesięcy, 87 sztuk – zaległość powyżej 3 do 6 miesięcy, 309 sztuk – zaległość powyżej 6 miesięcy
Rozwiązanie umowy najmu	24 lokale mieszkalne	19 lokali mieszkalnych
Postępowania sądowe o eksmisję z lokalu	59 sztuk	52 sztuki
Postępowania sądowe o zapłatę:	98 sztuk	66 sztuk

Na dzień 31 grudnia 2023 r. na liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony zatwierdzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr 2886/PMS/2023 z dnia 10 listopada 2023 r. oczekiwało 74 wnioskodawców, natomiast na liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego zatwierdzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr 2903/PMS/2023 z dnia 22 listopada 2023 r. oczekiwało 418 osób.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku złożono łącznie **471** wniosków, w tym:

- **80** wnioski o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, w tym:
 - 51 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 24 wnioski rozpatrzono negatywnie;
 - 5 wniosków pozostawiono bez rozpoznania.
- **9** wniosków o zamianę lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony na wniosek najemcy, w tym:
 - 8 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 1 wniosek rozpatrzono negatywnie.
- **4** wnioski o lokal służbowy;
- **4** wnioski o zamianę wzajemną, w tym:
 - 4 wnioski rozpatrzono pozytywnie.
- **127** wniosków o zawarcie przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony do remontu na koszt przyszłego najemcy, w tym:
 - 103 wnioskodawców spełniło wszystkie kryteria obecnie obowiązującej Uchwały 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, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2022r., poz. 603 z późn. zm.) kwalifikujące do zawarcia przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
 - 5 wnioskodawców wycofało swój wniosek;
 - 7 wnioskodawców otrzymało negatywne rozstrzygnięcie wniosku, ponieważ osiągnięty przez nich dochód był niższy niż dochód określony w § 21 ust. 3 pkt 1 w/w uchwały;
 - 1 wnioskodawca otrzymało negatywne rozstrzygnięcie wniosku, ponieważ osiągnięty przez nich dochód był wyższy niż dochód określony w § 21 ust. 3 pkt 1 w/w uchwały;
 - 1 wnioskodawca otrzymał informację, że jego wniosek został złożony poza naborem, ponadto wnioskodawca nie jest mieszkańcem Gminy Kędzierzyn-Koźle;
 - 10 wnioskodawców otrzymało informację, że ich wnioski pozostawia się bez rozpatrzenia z uwagi na niedostarczenie wymaganych dokumentów.
- **34** wnioski o wynajęcie lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego w tym:
 - 26 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 5 wniosków rozpatrzono negatywnie;
 - 2 wnioski pozostały bez rozpoznania;
 - 1 wniosek został wycofany.
- **72** wyroki o eksmisję, w tym:
 - 57 z prawem do lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego;
 - 10 bez prawa do lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego;
 - 5 z prawem i bez prawa do lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego.
- **35** wniosków o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu i wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy lub nawiązanie umowy najmu po opuszczającym go najemcy, w tym:

- 12 wniosków o przywrócenie tytułu prawnego rozpatrzono pozytywnie;
- 9 wniosków o wstąpienie w najem po śmierci najemcy rozpatrzono pozytywnie;
- 13 wniosków rozpatrzono negatywnie;
- 1 wniosek pozostał bez rozpoznania.
- **100** wnioskodawców złożyło wnioski o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego.
- **6** wniosków o zmianę rodzaju najmu lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego na lokal do najmu na czas nieoznaczony, w tym:
 - 4 wnioski rozpatrzone pozytywnie;
 - 2 wnioski rozpatrzone negatywnie.

W 2023 roku zgłoszono **133** lokale mieszkalne, w tym:

- **42** lokale do wynajęcia na czas nieoznaczony, z czego:
 - 15 lokali mieszkalnych wskazano w 2023 r, 6 lokali mieszkalnych wskazano w 2024 r.
 - 10 lokali mieszkalnych jest przygotowanych do wskazania, czekamy aż MZBK zgłosi ich zdatność (stan na 29.01.2024 r.),
 - 2 lokale mieszkalne są w trakcie proponowania (stan na 29.01.2024 r.),
 - w stosunku do 1 lokalu prowadzone jest postępowanie (stan na 29.01.2024 r.),
 - 8 lokali zostało wycofanych przez MZBK z proponowania.
- **6** lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony na zamianę na wniosek najemcy, z czego 6 lokali zostało wskazanych;
- **55** lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy, z czego 35 lokali zostało wskazanych;
- **30** zdatnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, z czego wskazano 29 lokali.

Ponadto w 2023 r. wskazano jeszcze 5 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, 1 lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony, który został zgłoszony przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w 2022 r.

W 2023 r. na 30 bezumownie zajmowanych lokali wydano ponowne wskazanie.

W ramach przysługujących uprawnień Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle wydała w 2023 roku **42** zarządzenia:

- **4** zarządzenia w sprawie zatwierdzenia wykazu lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle oraz tymczasowych pomieszczeń będących własnością Gminy, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych.
- **4** zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony.
- **7** zarządzeń w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego.
- **3** zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia tymczasowego pomieszczenia.
- **5** zarządzeń w sprawie połączenia dwóch lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w jeden lokal.
- **1** zarządzenie w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu

- służbowego i lokalu zarządzenia w sprawie nadania lokalowi wynajmowanemu na czas nieoznaczony statusu lokalu przeznaczony do najmu socjalnego.
- 9 zarządzeń w sprawie nadania lokalom przeznaczonym do najmu socjalnego statusu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.
 - 4 zarządzenia w sprawie nadania lokalowi wynajmowanemu na czas nieoznaczony statusu lokalu przeznaczony do najmu socjalnego
 - 4 zarządzenia w sprawie nadania na wniosek najemcy lokalowi socjalnemu statusu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony.
 - 1 zarządzenie w sprawie określenia zasad wynajmowania pomieszczeń tymczasowych.

VII. Gospodarka mieszkaniowa w 2023 finansowana była z budżetu miasta. W 2023 r. Gmina Kędzierzyn-Koźle wypłaciła odszkodowania z tytułu niedostarczenia pomieszczenia tymczasowego osobom uprawnionym do takiego lokalu na mocy wyroku sądowego na rzecz osób prawnych (tj. dla WAM) w kwocie: 4.841,72 zł.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Gmina początkowo zaplanowała na wypłatę dodatków mieszkaniowych kwotę 1 840 000,00 zł, następnie dokonano zmiany na kwotę 2 188 000,00 zł, z czego wypłacono kwotę 2 160 281,69 zł, w tym w zasobie:

— gminnym	- 1 470 204,87 zł;
— spółdzielczym	- 357 943,75 zł;
— wspólnot mieszkaniowych	- 320 082,59 zł;
— prywatnym	- 0,00 zł;
— innym	- 12 050,48 zł.

VIII. Wysokość wydatków za 2023 rok 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.

za rok	Budynki komunalne			Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy		Razem (w tys. zł)
	Koszty bieżące eksploatacji (w tys. zł)	Koszty remontów oraz modernizacji (w tys. zł)	Wydatki inwestycyjne (w tys. zł)	Koszty remontów i modernizacji lokali komunalnych (w tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	
2023	1 898	430	1 994	2 072	2 049	8 443
2022	1 512	189	3 557	2 057	1 806	9 121

W skład pozycji koszty bieżącej eksploatacji wchodzi: utrzymanie zieleni w tym wycinka i pielęgnacja drzew, materiały eksploatacyjne, energia elektryczna, gaz, usługi kominiarskie, usługi utrzymania kanalizacji, wywóz nieczystości, deratyzacja i dezynfekcja, pogotowie elektryczne, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia majątkowe.

Koszty remontów oraz modernizacji to koszty materiałów i robocizny wykonywanych siłami własnymi oraz koszty wykonywanych remontów przez firmy zewnętrzne.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi to opłaty za zarządzanie ponoszone na rzecz zarządców nieruchomości oraz koszty eksploatacyjne dotyczące części wspólnych wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma lokale mieszkalne.

IX. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w roku 2023 w ramach wdrożonego programu odpracowania zaległości czynszowych zmniejszeniu uległ dług na kwotę 118 101,00 zł. W roku 2022 zaległość czynszowa zmniejszyła się o kwotę 140 022,00 zł.

W 2023 roku w Miejskim Zarządzie Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu realizowane były staże dla 8 osób w ramach współpracy z Powiatowym Urzędem Pracy.

W ramach tej działalności stażyści doskonalili umiejętności zawodowe podczas wykonywania prac związanych z remontami lokali mieszkalnych w zawodach: pomocnik instalatora wodno-kanalizacyjnego oraz pomocnik murarza. Pozostali stażyści wykonywali prace związane z porządkami, z utrzymaniem terenów zielonych i opieką nad zwierzętami domowymi. Po stażu osoby te były zatrudnione w MZBK, zgodnie z ustaloną współpracą z PUP.

Oprócz wyżej opisanych działań w MZBK w 2023 roku w pracach społecznie – użytecznych (40 godzin miesięcznie) w okresie od lutego do listopada 2023 r. uczestniczyły 4 osoby.

W ramach współpracy z Sądem Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu w 2023 roku w MZBK były wykonywane prace społecznie użyteczne przez 28 skazanych, którzy w ramach nieodpłatnej, kontrolowanej pracy na cele społeczne w MZBK odpracowali 2 841,5 h.

X. W roku 2023 zadania związane z gospodarką mieszkaniową realizowane przez MZBK finansowane były z budżetu Gminy.

Zakończono zadania współfinansowane z Banku Gospodarstwa Krajowego. Kolejny raz zawarto również porozumienie za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w sprawie udzielenia dotacji celowej na „Wsparcie remontów lokali zajmowanych przez rodziny romskie”. Dzięki częściowej dotacji w kwocie 80 000 zł. brutto wykonano remont kapitalny dwóch lokali oraz centralne ogrzewanie etażowe gazowe w jednym lokal mieszkalnym.

XI. Wydział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji w 2023 r. zrealizował zadanie pod nazwą „Przygotowanie dokumentacji dla tworzenia warunków mieszkaniowych”. Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dąbrowskiego z lokalami usługowymi parterze wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny dwu klatkowy z lokalami usługowymi w parterze. Łączna liczba projektowanych lokali to 41 mieszkań, w tym:

3-pokojowe – ok. 60m² – 19 mieszkań

2-pokojowe – ok. 4 m² – 20 mieszkań

kawalerki – ok. 30 m² - 2 mieszkania

Zaprojektowano dwa lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej – 102,4 m². Na parterze zaprojektowano dwa mieszkania dostosowane dla osób niepełnosprawnych. Budynek jest częściowo podpiwniczony. W piwnicy znajdują się komórki lokatorskie. Powyższe zadanie dofinansowane było w ramach: Program Operacyjny Pomoc Techniczna 2014 – 2020.

Sprawozdanie przygotował Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia w oparciu o materiały: Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych, Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego oraz Wydziału Inwestycji, Remontów i Eksploatacji.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska