

SPRAWOZDANIE

z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021-2025 w 2024 roku zgodnie z planem pracy Komisji Spraw społecznych Rady Miasta na 2025 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 2024 roku (za okres od 1.01.2024 do 31.12.2024) mieszkaniowy zasób Gminy Kędzierzyn-Koźle obejmuje 2 163 lokali mieszkalnych w tym:

- 1 634 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony
- 34 lokale służbowe,
- 487 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- 8 pomieszczeń tymczasowych (6 w budynkach komunalnych; 2 w budynkach wspólnot)

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kędzierzyn-Koźle na 31.12.2024r.

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 2024 | 1624 | 34 | 552 | 9 | 2219 |
| Wykonanie 2024 | 1634 | 34 | 487 | 8 | 2163 |

W okresie od 1.01.2024r. do 31.12.2024r. mieszkaniowy zasób gminy zmniejszył się o:

- 47 lokali mieszkalnych sprzedanych na rzecz najemcy (w tym 1 budynek mieszkalny),
- 22 lokale mieszkalne sprzedane w drodze przetargu,
- 2 lokale użytkowe sprzedane na rzecz najemcy oraz 9 nieruchomości stanowiących lokal niemieszkalny (garaże).

II. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na 31.12.2024 r. przedstawia tabela:

Tabela 2.

| Rodzaj wyposażenia w 2024 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 | 1624 | 1634 | 34 | 34 | 561 | 495 | 2219 | 2 163 |
| Instalacja elektryczna | 1624 | 1634 | 34 | 34 | 561 | 495 | 2219 | 2 163 |
| Kanalizacja | 1624 | 1632 | 34 | 34 | 561 | 495 | 2219 | 2 161 |
| Instalacja gazowa | 1366 | 1271 | 30 | 26 | 307 | 261 | 1703 | 1558 |
| Łazienka | 1525 | 1563 | 34 | 34 | 432 | 401 | 1991 | 1998 |
| WC w mieszkaniu | 1569 | 1574 | 34 | 34 | 445 | 392 | 2048 | 2000 |
| Centralne ogrzewanie | 1278 | 1377 | 30 | 31 | 352 | 333 | 1660 | 1741 |
| Piece | 248 | 198 | 0 | 0 | 166 | 128 | 414 | 326 |
| Ogrzewanie elektryczne konwektorowe | 98 | 59 | 4 | 3 | 43 | 34 | 145 | 96 |
| Zbiornik bezodpływowy (szambo) | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |

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 01.01.2024r. – 31.12.2024r. wykonane systemem zleconym i siłami własnymi.

Tabela 3.

| Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w 2024 r. | Budynki komunalne | | Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy | | Ogółem | | |
|--|-------------------|-----------|--|-----------|--------|-----------|---------|
| | Plan | Wykonanie | Plan | Wykonanie | Plan | Wykonanie | Różnica |
| Roboty dekarские | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Roboty ogólnobudowlane | 1 | 23 | 60 | 37 | 61 | 60 | -1 |
| Roboty instalacyjne - instalacja wodno-kanalizacyjna | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Roboty instalacyjne - instalacja gazowa | 0 | 0 | 33 | 7 | 33 | 7 | -26 |
| Roboty instalacyjne - instalacja c.o. | 0 | 2 | 40 | 8 | 40 | 10 | -30 |
| Roboty zdłużskie | 0 | 0 | 40 | 9 | 40 | 9 | -31 |
| Ogółem wielkość środków przewidziana na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (w tys. zł.) za 2024 r.: | | | | | 1448 | 1077 | -371 |

Z zadań inwestycyjnych dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy w roku 2024 wykonano:

- dokumentację projektową i dokonano wymiany więźby dachowej i pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Portowej 41ABCD za kwotę 228 082,72 zł,
- termomodernizację budynku mieszkalnego przy ul. Piastowskiej 58 za kwotę 319 991,57 zł,
- dokumentację projektowo-kosztorysową instalacji gazowej dla budynku przy ul. Gazowej 6 w Kędzierzynie-Koźlu za kwotę 22 755,00 zł,

W celu poprawy jakości życia mieszkańców budynków komunalnych wykonano również:

- odwodnienie i utwardzenie terenu przy modernizowanym budynku przy ul. Piastowskiej 58 za kwotę 146 779,35 zł
- odwodnienie podwórka wraz z zagospodarowaniem terenu przy budynku Kłodnicka 90 za kwotę 134 986,11 zł,
- dokumentację projektową izolacji fundamentów wraz z wybrukowaniem terenu wokół budynku przy ul. Żeglarskiej 13 za kwotę 8 118,00 zł.

Remonty lokali w okresie od 01.01.2024r. – 31.12.2024r. wykonane systemem zleconym i siłami własnymi:

- siłami własnymi wyremontowano 9 wolnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego przy ulicach:
 1. Zielna 9/1,
 2. Zielna 9/17,
 3. Zielna 9/35,

4. Aleksandra Głowackiego 9/7,
 5. Aleksandra Głowackiego 24/1,
 6. Broniewskiego 25/12,
 7. Broniewskiego 21/10,
 8. Zwycięstwa 40/22,
 9. Powstańców 22/5,
- siłami własnymi wyremontowano 20 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony przy ulicach:
1. 11 Listopada 1C/7,
 2. Portowa 70A/4,
 3. Targowa 16/11,
 4. Targowa 15/6,
 5. Karola Miarki 3/6,
 6. Żłotnicza 2/5,
 7. Żłotnicza 2/8,
 8. Grzegorza Piramowicza 19B/3,
 9. Juliana Tuwima 6/17,
 10. Juliana Tuwima 6A/79,
 11. Juliana Tuwima 10/3,
 12. Piotra Skargi 28/4,
 13. Konstantego Damrota 32H/5,
 14. Władysława Planetorza 1/9,
 15. Powstańców 7/3,
 16. Jurija Gagarina 10A/5,
 17. Marynarska 5/1,
 18. Przechodnia 6H/5,
 19. Władysława Reymonta 6/5,
 20. Władysława Grabskiego 13A/4;
- siłami własnymi wyremontowano 2 wolne lokale służbowe wynajmowane na czas trwania stosunku pracy:
1. 1 Maja 10C/4,
 2. Harcerska 1/13.
- firmom zewnętrznym zlecono do remontu 12 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony przy ulicach:
1. Aleksandra Głowackiego 12A/8,
 2. Pawła Stelmacha 11A/9,
 3. Koszykowa 9A/2,
 4. Grunwaldzka 11/12,
 5. Grunwaldzka 31/1,
 6. 1 Maja 12C/4,
 7. 1 Maja 14B/4,
 8. Powstańców 23/6,
 9. Józefa Lompy 10C/7,
 10. Portowa 41C/1,
 11. Karola Szymanowskiego 51C/8,
 12. Młynarska 3D/2.

- firmom zewnętrznym zlecono do remontu 1 wolny lokal służbowy wynajmowany na czas trwania stosunku pracy:
 1. Jana Pawła II 39E/2.

Ponadto firmy zewnętrzne wykonały łazienkę w 2 zamieszkałych lokalach tj. jednym przeznaczonym do najmu socjalnego przy ulicy Kłodnickiej 97/6 oraz w jednym lokalu mieszkalnym wynajmowanym na czas nieoznaczony przy ul. Karola Szymanowskiego 47A/5.

Reasumując w roku 2024:

siłami własnymi wyremontowano:

- 9 wolnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- 20 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony,
- 2 wolne lokale zakładowe wynajmowane na czas trwania stosunku pracy,

firmy zewnętrzne wykonały remont:

- 12 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.
- 1 wolnego lokalu wynajmowanego na czas trwania stosunku pracy.

Łącznie wyremontowano 44 lokale, a w 2 zamieszkałych lokalach wykonano łazienkę.

Gmina Kędzierzyn-Koźle regularnie od 7 lat prowadzi procedury wynajmu mieszkań do remontu przez przyszłego najemcę. Średnio co kwartał na liście proponowanych mieszkań znajduje się kilkanaście nowych adresów. W 2024 roku zawarto 29 umów przedwstępnych z czego dwóch przyszłych najemców zrezygnowało z remontu.

IV. W 2024 roku Gmina Kędzierzyn-Koźle zbyła na rzecz najemców 46 lokali mieszkalnych, 1 budynek mieszkalny i 11 lokali użytkowych (w tym 9 garaży), natomiast w drodze przetargu sprzedała 22 lokale mieszkalne. Sprzedaż lokali mieszkalnych była niższa od prognozowanej na 2024 r. Łączna wartość bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w roku objętym sprawozdaniem wyniosła 7 683 245,00 zł.

Tabela 4.

| Plan na 2024r. | Wykonanie w 2024r. |
|----------------|--------------------|
| 50 | 46 |

V. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego w 2024r. została określona w zarządzeniu Nr 2862/PMS/2023 Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźle z dnia 17 października 2023 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 2024 roku.

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

1. Dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali służbowych - 6,20 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: - 0,93 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: - 1,55 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 na czas nieoznaczony wynosi : 3,10 zł/m²
- najniższa stawka czynszu lokalu przeznaczonego na najem socjalny wynosi : 0,93 zł/m²
- najwyższa stawka czynszu lokalu na czas nieoznaczony wynosi : 7,44zł/m²
- najwyższa stawka czynszu lokalu przeznaczonego na najem socjalny wynosi : 1,55 zł/m²

VI. Naliczenia czynszu i innych opłat oraz wielkość zadłużenia na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5.

| Z tytułu najmu lokali mieszkalnych | | | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|--|----------------------------|--------------------------------------|
| | NALEŻNOŚCI na dzień 01.01.2024 | Naliczenia za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 | Wpłaty / przebiegowania | NALEŻNOŚCI na dzień 31.12.2024 |
| Wyniosły: | 3 268 552,15 zł | 12 762 049,27 zł | 13 146 838,94 zł | 2 883 762,48 zł |
| czynsz podstawowy | 691 514,26 zł | 5 006 810,99 zł | 5 145 727,71 zł | 552 597,54 zł |
| czynsz za garaż | 2 328,89 zł | 73 453,18 zł | 73 836,11 zł | 1 945,96 zł |
| opłata za media | 2 321 610,12 zł | 7 541 702,04 zł | 7 747 488,24 zł | 2 115 823,92 zł |
| pozostała sprzedaż | 253 098,88 zł | 140 083,06 zł | 179 786,88 zł | 213 395,06 zł |

| Dane ilościowe | Rok 2024 | Rok 2023 |
|--|--|--|
| Ilość najemców, którzy opłacają czynsz wraz z opłatami niezależnymi (media): | 1 434 lokali mieszkalnych (w tym 279 pustostanów) | 1 367 lokali mieszkalnych (w tym 312 pustostanów) |
| Ilość najemców nieopłacających czynszu oraz opłat niezależnych (media): | 729 lokali mieszkalnych w tym 257 lokali bez tytułu prawnego | 867 lokali mieszkalnych w tym 293 lokali bez tytułu prawnego |
| W rozbiciu na okresy zalegania: | 440 sztuk - zaległość do 3 miesięcy, 58 sztuk - zaległość powyżej 3 do 6 miesięcy, 231 sztuk - zaległość powyżej 6 miesięcy. | 536 sztuk - zaległość do 3 miesięcy, 78 sztuk - zaległość powyżej 3 do 6 miesięcy, 253 sztuk - zaległość powyżej 6 miesięcy. |
| Rozwiązanie umowy najmu | 31 lokali mieszkalnych | 24 lokali mieszkalnych |
| Postępowania sądowe o eksmisję z lokalu | 36 sztuk | 59 sztuk |
| Postępowania sądowe o zapłatę: | 87 sztuk | 98 sztuk |

Na dzień 31 grudnia 2024 r. na liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony zatwierdzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr 65/PMS/2024 z dnia 25 lipca 2024 r. oczekiwało 66 wnioskodawców, natomiast na liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego zatwierdzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr 156/PMS/2024 z dnia 31 października 2024 r. oczekiwało 414 osób.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku złożono łącznie **491** wniosków, w tym:

- **60** wnioski o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, w tym:
 - 40 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 13 wniosków rozpatrzono negatywnie;
 - 5 wniosków pozostawiono bez rozpoznania;
 - 1 wniosek został wycofany przez wnioskodawcę;
 - 1 wniosek nie będzie realizowany (§ 13 ust. 4 obowiązującej uchwały – osoba uprawniona do lokalu socjalnego z mocy orzeczenia sądu);
- **8** wniosków o zamianę lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony na wniosek najemcy, w tym:
 - 5 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 2 wnioski rozpatrzono negatywnie;
 - 1 wniosek pozostawiono bez rozpoznania.
- **4** wnioski o lokal służbowy;
- **3** wnioski o zamianę wzajemną, w tym:
 - 3 wnioski rozpatrzono pozytywnie.
- **158** wniosków o zawarcie przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony do remontu na koszt przyszłego najemcy, w tym:
 - 125 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, w tym:

- 42 wnioskodawców otrzymało zgody na zawarcie przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 83 wnioskodawców otrzymało negatywne rozstrzygnięcie wniosku, ponieważ w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku inny wnioskodawca uzyskał większą liczbę punktów;
- 3 wnioskodawców wycofało swój wniosek;
- 11 wnioskodawców otrzymało negatywne rozstrzygnięcie wniosku, ponieważ osiągnięty przez nich dochód był niższy niż dochód określony w § 21 ust. 3 pkt 1 w/w uchwały;
- 2 wnioskodawców otrzymało negatywne rozstrzygnięcie wniosku, ponieważ nie są mieszkańcami Gminy Kędzierzyn-Koźle;
- 17 wnioskodawców otrzymało informację, że ich wnioski pozostawia się bez rozpatrzenia z uwagi na niedostarczenie wymaganych dokumentów.
- **18** wniosków o wynajęcie lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego w tym:
 - 11 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 2 wnioski rozpatrzono negatywnie;
 - 4 wnioski pozostały bez rozpoznania;
 - 1 wniosek w toku.
- **5** wniosków o zamianę lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, w tym:
 - 3 wnioski rozpatrzono pozytywnie;
 - 1 wniosek rozpatrzono negatywnie;
 - 1 wniosek w toku.
- **52** wyroki o eksmisję, w tym:
 - 36 z prawem do lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego;
 - 10 bez prawa do lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego;
 - 6 z prawem i bez prawa do lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego.
- **1** wniosek o zamianę wzajemną lokali przeznaczonych do najmu socjalnego
- **52** wnioski o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu i wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy lub nawiązanie umowy najmu po opuszczającym go najemcy, w tym:
 - 27 wniosków o przywrócenie tytułu prawnego rozpatrzono pozytywnie;
 - 6 wniosków o wstąpienie w najem po śmierci najemcy rozpatrzono pozytywnie;
 - 17 wniosków rozpatrzono negatywnie;
 - 1 wniosek pozostał bez rozpoznania;
 - 1 wniosek w toku.
- **124** wnioskodawców złożyło wnioski o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu.
- **6** wniosków o zmianę rodzaju najmu lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego na lokal do najmu na czas nieoznaczony, w tym:
 - 1 wniosek rozpatrzono pozytywnie;
 - 5 wniosków rozpatrzono negatywnie.

W 2024 roku zgłoszono **121** lokali mieszkalnych, w tym:

- **35** lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony, z czego:

- 16 lokali mieszkalnych wskazano w 2024 r. (w przypadku 1 lokalu mieszkalnego umowa została wypowiedziana przez najemcę w trybie natychmiastowym, przedmiotowy lokal mieszkalny będzie proponowany w 2025 r. po zatwierdzeniu listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony oraz przedłożeniu jej Komisji Spraw Społecznych Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle;
- 2 lokal mieszkalny wskazano w 2025 r.
- W przypadku 2 lokali mieszkalnych wstrzymano proponowanie, przedmiotowe lokale mieszkalne będą proponowane w 2025 r. po zatwierdzeniu listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony oraz przedłożeniu jej Komisji Spraw Społecznych Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle;
- 12 lokali mieszkalnych jest przygotowanych do wskazania, czekamy aż MZBK zakończy remonty oraz zgłosi ich zdatność,
- 1 lokal mieszkalny jest w trakcie proponowania,
- 2 lokale mieszkalne zostały wycofane przez MZBK z proponowania.
- **6** lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony na zamianę na wnioszek najemcy, z czego:
 - 1 lokal został wskazany w 2024 r.;
 - 1 lokal został wskazany w 2025 r.;
 - W przypadku 4 lokali Wydział PMS czeka, aż MZBK zgłosi przedmiotowe lokale jako zdatne do zasiedlenia (stan na dzień 17.01.2025 r.)
- **70** lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy, z czego:
 - 30 lokali zostało wskazanych w 2024 r.;
 - 12 lokali zostało wskazanych w 2025 r.;
- **10** zdatnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, z czego wskazano 9 lokali.

Ponadto w 2024 r. wskazano:

- 7 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, które zostały zgłoszone jako zdatne przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w 2023 r.
- 19 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, które zostały zgłoszone przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w 2023 r.

W 2024 r. na 15 bezumownie zajmowanych lokali do najmu socjalnego wydano ponowne wskazanie.

W ramach przysługujących uprawnień Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle wydała w 2024 roku 27 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.
- **2** zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony.
- **4** zarządzenia 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.
- 1 zarządzenie 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 przeznaczonego do najmu socjalnego.
- 8 zarządzeń w sprawie nadania lokalom przeznaczonym do najmu socjalnego statusu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.
- 1 zarządzenie w sprawie nadania lokalowi wynajmowanemu na czas nieoznaczony statusu lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego
- 1 zarządzenie w sprawie nadania na wniosek najemcy lokalowi socjalnemu statusu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony.
- 1 zarządzenie w sprawie wyłączenia lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Kędzierzyn-Koźle
- 1 zarządzenie w sprawie włączenia lokalu do zasobu mieszkaniowego Gminy Kędzierzyn-Koźle

VII. Gospodarka mieszkaniowa w 2024 finansowana była z budżetu miasta. W 2024 r. Gmina Kędzierzyn-Koźle nie wypłaciła odszkodowania z tytułu niedostarczenia pomieszczenia tymczasowego osobom uprawnionym do takiego lokalu na mocy wyroku sądowego na rzecz osób prawnych.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Gmina początkowo zaplanowała na wypłatę dodatków mieszkaniowych kwotę 2 188 630,00 zł, następnie dokonano zmiany na kwotę 2 208 630,00 zł, z czego wypłacono kwotę 2 201 676,13 zł, w tym w zasobie:

| | |
|---------------------------|--------------------|
| — gminnym | - 1 468 000,15 zł; |
| — spółdzielczym | - 351 849,23 zł; |
| — wspólnot mieszkaniowych | - 368 204,07 zł; |
| — prywatnym | - 0,00 zł; |
| — innym | - 13 622,68 zł. |

VIII. Wysokość wydatków za 2024 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) | |
| 2024 | 2 019 | 644 | 2 409 | 2 093 | 2 178 | 9 328 |
| 2023 | 1 898 | 430 | 1 994 | 2 072 | 2 049 | 8 443 |

Koszty związane z inwestycjami w zakresie modernizacji pustostanów oraz zmianą systemu ogrzewania wykonywane siłami własnymi nie obejmują wydatków związanych z utrzymaniem Grupy Remontowej MZBK w wysokości 1 312 889,52 zł.

Łączna wartość nakładów poniesionych na realizację inwestycji mieszkaniowych wynosi ponad 3 166 000,00 zł, z czego:

- na modernizację gminnych lokali mieszkalnych wydatkowano ponad 2 947 000,00zł,
 - na zmianę systemu ogrzewania w gminnych lokalach komunalnych około 219 000,00 zł.
- Pozostałe wydatki na inwestycje były realizowane systemem zleconym i wyniosły 556 191,00 zł.

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 2024 w ramach wdrożonego programu odpracowania zaległości czynszowych zmniejszeniu uległ dług na kwotę 73 047,00 zł.

W 2024 roku w Miejskim Zarządzie Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu realizowane były staże dla 9 osób w ramach współpracy z Powiatowym Urzędem Pracy.

W ramach tej działalności stażyści doskonalili umiejętności zawodowe i wykonywali prace związane m. in. 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 2024 roku w pracach społecznie – użytecznych (40 godzin miesięcznie) w okresie od lutego do listopada 2024 r. uczestniczyły 4 osoby. W ramach współpracy z Sądem Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu w 2024 roku w MZBK były wykonywane prace społecznie użyteczne przez 22 skazanych, którzy w ramach nieodpłatnej, kontrolowanej pracy na cele społeczne w MZBK odpracowali 1 675 h.

X. W roku 2024 zadania związane z gospodarką mieszkaniową realizowane przez MZBK finansowane były z budżetu Gminy Kędzierzyn-Koźle.

Za pośrednictwem Wojewody Opolskiego zawarto porozumienie w sprawie udzielenia dotacji celowej na „Wsparcie remontów lokali zajmowanych przez rodziny romskie”. Dzięki dofinansowaniu w kwocie 45 000 zł brutto wykonano remont trzech lokali.

XI. Wydział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji w latach 2022 – 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. Gmina Kędzierzyn-Koźle uzyskała pozwolenie na budowę z dnia 22.01.2024 r. 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. 45 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.

Prowadzona jest również inwestycja w ramach zadania „Dugnat” w Kędzierzynie-Koźlu. Integracja mieszkańców oraz odbudowa relacji sąsiedzkich jako podstawa rozwoju lokalnego – adaptacja budynku po PSP 6. W przebudowywanym budynku dawnej PSP 6 powstanie 30 mieszkań dla osób ze szczególnymi potrzebami. Część I piętra oraz całe II piętra budynku, mieszczą mieszkania – łącznie 30 mieszkań. Mieszkania stanowić będą pełnoprawne lokale mieszkalne. Powstanie 28 mieszkań 1-pokojowych o powierzchni około 26 m² każde oraz 2 mieszkania 2-pokojowe o powierzchni 41 m² i 47m². Każde mieszkanie posiada aneks kuchenny, w którym zaprojektowano miejsce na 2-palnikową płytę indukcyjną i lodówkę podblatową. W każdym mieszkaniu będzie łazienka przystosowana dla osób ze szczególnymi potrzebami. W budynku będzie winda. Budowę rozpoczęto 25.07.2023 r., w roku 2024 była kontynuowana, a przewidywane zakończenie i oddanie do użytku to I półrocze 2025 r. w/w mieszkania będą mieszkaniem wspomagany, adresowanymi do osób starszych i niepełnosprawnych. Będą one zarządzane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i nie będą wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle.

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

Pani
Sabina Nowosielska
Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle

W nawiązaniu do § 13 Uchwały Nr XXIX/314/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 17 grudnia 2020 roku, w sprawie uchwały Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021-2025, Wydział Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia przedkłada sprawozdanie z realizacji Programu za 2024 rok.

Stanowisko Zastępcy Prezydenta Miasta

Stanowisko

ds. oświatowych i społeczno-gospodarczych

Prezydenta Miasta

opiniuję pozytywnie.....

opiniuję pozytywnie.....

opiniuję negatywnie.....

opiniuję negatywnie.....

PMS.0643.1.2025

Kędzierzyn-Koźle, 17.02.2025 r.

**Przewodniczący Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle**

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

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska

