

Kędzierzyn-Koźle, dnia 28.05.2025 r.

DK-W.182.36.2025

Pan Wojciech Jagiello
Przewodniczący Komisji Finansowo-
Gospodarczej
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle

dotyczy: informacja dot. opłat za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe, analiza zadłużenia w mieszkaniach komunalnych na przestrzeni trzech lat.

W związku z planem pracy Komisji Finansowo-Gospodarczej Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle na rok 2025 w załączeniu przedstawiamy dane obrazujące jak kształtowały się opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2022-2024, a także analizę zadłużenia za mieszkania komunalne w analogicznym okresie.

Pkt 1.

Stawki bazowe czynszu za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale służbowe w latach 2022-2024 wynosiły w poszczególnych latach:

- 2022 rok – 5,84 zł,
- 2023 rok – 6,02 zł,
- 2024 rok – 6,20 zł,

i kształtowały się następująco, w zależności od położenia i wyposażenia lokalu (piętro, łazienka, gaz, CO itp.):

Stawki czynszu	2022	2023	2024
najniższa stawka czynszu lokalu na czas nieoznaczony	2,92 zł/m ²	3,01 zł/m ²	3,10 zł/m ²
najniższa stawka czynszu lokalu przeznaczonego na najem socjalny	0,88 zł/m ²	0,90 zł/m ²	0,93 zł/m ²
najwyższa stawka czynszu lokalu na czas nieoznaczony	7,01 zł/m ²	7,22 zł/m ²	7,44 zł/m ²
najwyższa stawka czynszu lokalu przeznaczonego na najem socjalny	1,46 zł/m ²	1,51 zł/m ²	1,55 zł/m ²

Pkt 2.

Stawki bazowe czynszu za lokale użytkowe co roku są waloryzowane o współczynnik inflacji, podawany przez Główny Urząd Statystyczny. W latach 2022-2024 stawki kształtowały się następująco:

	2022	2023	2024
Lokale użytkowe (stawka bazowa):	12,00 zł/m ²	13,73 zł/m ²	15,30 zł/m ²
- najwyższa wylicytowana stawka:	1 701,00 zł/m ²	40,73 zł/ m ²	23,50 zł/ m ²
- najniższa wylicytowana stawka:	13,00 zł/ m ²	14,73 zł/ m ²	16,30 zł/ m ²
Organizacje społeczne i polityczne nie prowadzące działalności gospodarczej	2,00 zł/m ²	2,29 zł/m ²	2,55 zł/m ²
Garaże i magazyny (stawka bazowa):	6,00 zł/m ²	6,86 zł/m ²	7,64 zł/m ²
- najwyższa wylicytowana stawka:	8,00 zł/ m ²	28,00 zł/ m ²	12,64 zł/ m ² (umowa niepodpisana)
- najniższa wylicytowana stawka:	7,00 zł/ m ²	8,00 z m ²	8,64 zł/ m ²

Pkt 3.

Zadłużenie lokali mieszkalnych w latach 2022-2024 kształtowało się następująco:

Stan na dzień	Zadłużenie niezasądzone	Zadłużenie zasądzone	Zadłużenie ogółem	Umorzenia (kwota)	Umorzenia (ilość)
31.12.2022	4 712 870,58 zł	19 225 608,65 zł	23 938 479,23 zł	2 060 776,41 zł	176
31.12.2023	4 918 006,58 zł	18 654 965,12 zł	23 572 971,70 zł	1 402 569,28 zł	127
21.12.2024	4 244 882,52 zł	18 133 797,77 zł	22 378 680,29 zł	1 543 896,99 zł	145

Pkt 4.

W ramach wdrożonego programu ułatwienia spłaty zadłużenia w formie odpracowania, osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej, zaległości czynszowe w latach 2022-2024 uległy zmniejszeniu o łączną kwotę **344 036,00 zł**. Odpracowanie w poszczególnych latach wyniosło:

Rok	Kwota odpracowania	Ilość osób odpracowujących
2022	140 022,00 zł	31
2023	130 967,00 zł	39
2024	73 047,00 zł	27

Pkt 5.

W latach 2022-2024 zostały również udzielone ulgi (zawarte ugody) w spłacie zaległości, które kształtowały się następująco:

Rok	Liczba udzielonych ulg	Kwota udzielonych ulg
2022	106	642 600,68 zł
2023	99	588 210,56 zł
2024	105	816 567,19 zł

Pkt 6.

Najemcy oraz osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, winni uiszczać z tego tytułu opłaty, jak również opłaty z tytułu dostaw mediów. Struktura ilości osób nieopłacających powyższych opłat w latach 2022-2024 przedstawia się następująco:

Stan na dzień	Ilość osób	Ilość osób z zaległościami do 3 miesięcy	Ilość osób z zaległościami do 6 miesięcy	Ilość osób z zaległościami powyżej 6 miesięcy
31.12.2022	935	539	87	309
31.12.2023	867	536	78	253
31.12.2024	729	440	58	231

Pkt 7.

W latach 2022-2024 dokonane wpłaty z tytułu najmu oraz zaległości kształtowały się w sposób następujący:

Rok	Kwota wpłat
2022	9 268 043,16 zł
2023	10 189 466,60 zł
2024	10 568 465,54 zł

Reasumując powyższe należy stwierdzić, iż zadłużenie lokali mieszkalnych rok do roku systematycznie maleje.

Dodatkowo, wzrastają wpłaty z tytułu najmu oraz zaległości.

Zatwierdzam:

DYREKTOR

Stanisław Węgrzyn

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska