

SPRAWOZDANIE

z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2021-2025 w 2025 roku zgodnie z planem pracy Komisji Spraw społecznych Rady Miasta na 2026 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. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kędzierzyn-Koźle na 31.12.2025r.

Tabela 1.

Stan na 31.12.2025 roku	Komunalne lokale mieszkalne				Ogółem
	Liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	Liczba lokalii służbowych	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	Pomieszczenia tymczasowe	
	1605	35	451	8	2099

W okresie od 1.01.2025r. do 31.12.2025r. mieszkaniowy zasób gminy zmniejszył się o:

- 50 lokali mieszkalnych sprzedanych na rzecz najemcy,
- 14 lokali mieszkalnych sprzedanych w drodze przetargu.

II. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na 31.12.2025 r. przedstawia tabela:

Tabela 2.

Rodzaj wyposażenia w 2025 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
Instalacja wodociągowa	1605	35	459	2099
Instalacja elektryczna	1605	35	459	2099
Kanalizacja	1603	35	459	2097
Instalacja gazowa	1232	27	244	1503
Łazienka	1537	35	379	1951

WC w mieszkaniu	1544	35	371	1950
Centralne ogrzewanie	1242	30	306	1578
Piece	185	0	106	291
Ogrzewanie elektryczne konwektorowe	64	3	26	93
Zbiornik bezodpływowy (szambo)	2	0	0	2

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 01.01.2025r. – 31.12.2025r. wykonane systemem zleconym i siłami własnymi.

Tabela 3.

Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w 2025 r.	Budynki komunalne	Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	Ogółem
	Wykonanie	Wykonanie	Wykonanie
Roboty dekarские	0	0	0
Roboty ogólnobudowlane	12	25	37
Roboty instalacyjne - instalacja wodno-kanalizacyjna	0	1	1
Roboty instalacyjne - instalacja gazowa	0	3	3
Roboty instalacyjne - instalacja c.o.	7	7	14
Roboty zduńskie	3	4	7
Ogółem wielkość środków na realizację robót remontowych i modernizacyjnych (w tys. zł.) za 2025 r.:			641

Z zadań inwestycyjnych dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy w roku 2025 wykonano:

- Roboty związane z budową instalacji zbiornikowej na gaz płynny wraz z przyłączeniem, wewnętrzną instalacją gazową i montażem kotła gazowego w budynku mieszkalnym przy ul. Gazowej 6 za kwotę 139 000,00 zł.
- Dokumentację projektową na zmianę systemu ogrzewania w celu wykonania wspólnej kotłowni gazowej dla poszczególnych budynków przy ul. Kłodnickiej 89, 90, 93, 97 oraz przy ul. Młynarskiej 3 i 5 za kwotę 58 179,00 zł. Zadanie zaplanowane do realizacji w 2026 roku.
- Dokumentację projektową na zmianę systemu ogrzewania w celu wykonania centralnego ogrzewania etażowego w lokalach mieszkalnych przy ul. Grzegorza Piramowicza 18/1, ul. Piastowskiej 27/1, ul. Mikołaja Reja 10/1, ul. Mikołaja Reja 12/4, ul. Portowej 45/3, ul. Kozielskiej 6/1, 6/5, 6/6, ul. Raclawickiej 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/8, 4/2, 4/3 za kwotę 44 619,00 zł. Zadanie zaplanowane do realizacji w 2026 roku.

W celu poprawy jakości życia mieszkańców budynków komunalnych wykonano:

- utwardzenie powierzchni terenu wraz z remontem kanalizacji deszczowej przy ul. Żeglarskiej 13 za kwotę 148 603,66 zł,
- zagospodarowanie terenu gminnego wraz z przebudową wjazdu przy budynku ul. Fryderyka Chopina 15-19 za kwotę 49 450,00 zł.

Gmina partycypowała również w kosztach budowy altany śmietnikowej dla budynków przy ul. Bolesława Limanowskiego 12-14 w wysokości 15 550,00 zł.

Remonty lokali w okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. wykonane systemem zleconym i siłami własnymi:

- siłami własnymi wyremontowano 13 wolnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego przy ulicach:
 1. Piastowskiej 51/4,
 2. Władysława Broniewskiego 21/5,
 3. Władysława Broniewskiego 25/9,
 4. Zielna 9/11,
 5. Zielna 9/30,
 6. Zielna 9/36,
 7. Grunwaldzka 33/4,
 8. Bolesława Chrobrego 18/6,
 9. Aleksandra Głowackiego 7/5,
 10. Aleksandra Głowackiego 20/4,
 11. Władysława Broniewskiego 21/21,
 12. Piotra Skargi 85/5,
 13. Powstańców 22/5,

z czego wskazano 11 lokali, 1 postępowanie jest w toku a w 1 lokalu nastąpiło zalanie;

- siłami własnymi wyremontowano 32 wolne lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony przy ulicach:
 1. Konstantego Damrota 32 B/11,
 2. Elizy Orzeszkowej 23/8,
 3. Powstańców 12/3,
 4. Koszykowej 7A/2,
 5. Juliana Tuwima 16/3,
 6. Żeglarska 13/7,
 7. Jana Matejki 30/1,

8. Juliana Tuwima 6/15,
9. Harcerska 12E/9,
10. 1 Maja 1B/8,
11. Sądowa 2/3,
12. Aleksandra Głowackiego 12A/8,
13. Powstańców 10/5,
14. Targowa 11/12,
15. 11 listopada 12C/6,
16. 1 Maja 1A/15,
17. Targowa 15/3,
18. 11 Listopada 1J/2,
19. Piastowska 41B/2,
20. Władysława Grabskiego 14/7,
21. Skarbowa 3C/3,
22. Jana Matejki 33/1,
23. Targowa 27/4,
24. Romana Dmowskiego 2C/1,
25. Karola Miarki 3/7,
26. Lompy 1E/9,
27. Bolesława Limanowskiego 10/5,
28. 11 Listopada 1F/10,
29. Przechodnia 6A/10,
30. Piastowska 49/3,
31. Hłaski 6,
32. Tartaczna 5/2,

z czego wskazano 29 lokalu, 2 są w trakcie proponowania a w 1 lokalu nastąpiła awaria instalacji wodno-kanalizacyjnej;

- siłami własnymi wyremontowano 3 wolne lokale służbowe wynajmowane na czas trwania stosunku pracy:

1. Grabskiego 12/43,
2. Jana Pawła II 39D/1,
3. Ciasnej 1/2,

z czego wskazano 1 lokal;

- firmom zewnętrznym zlecono do remontu 16 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony przy ulicach:

1. Józefa Lompy 2B/8,
2. Józefa Lompy 5B/8,
3. Plebiscytowa 2A/3,
4. Zofii 6/5,
5. Stanisława Moniuszki 2B/1,
6. Anny 4/3,
7. Targowej 5/2,
8. Targowej 17/11,
9. Władysława Broniewskiego 21/23,
10. Władysława Broniewskiego 21/24,
11. Władysława Broniewskiego 21/25,
12. Władysława Grabskiego 15/30,
13. Władysława Grabskiego 17/53,

14. Władysława Grabskiego 19/32,
15. Marynarskiej 1/12,
16. Grunwaldzka 49/5+6;

z czego 12 lokali zostało wskazanych, 2 postępowania są w toku, 1 lokal jest w trakcie proponowania a w stosunku do 1 lokalu brak jest jeszcze pełnej dokumentacji po zakończeniu remontu;

– firmom zewnętrznym zlecono do remontu 3 wolne lokale przeznaczone do najmu socjalnego:

1. Władysława Broniewskiego 25/25,
2. Władysława Broniewskiego 25/35,
3. Plac Wolności 9/5,

z czego wszystkie lokale zostały wskazane.

Ponadto firma zewnętrzna wykonała łazienkę w 1 zamieszkałym lokalu przeznaczonym do najmu socjalnego położonym przy ulicy Grunwaldzkiej 83/5.

Reasumując w roku 2025 oddano do zasiedlenia:

- 16 wolnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- 48 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony,
- 3 wolne lokale zakładowe wynajmowane na czas trwania stosunku pracy.

Łącznie 67 lokali, a w 1 zamieszkałym lokalu 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 2025 roku zawarto 43 umowy przedwstępne (wydano 12 zgód na zawarcie umów przedwstępnych w roku 2025 dot. naboru z 2024 roku oraz 33 zgody dot. naboru z roku 2025).

IV. W 2025 roku Gmina Kędzierzyn-Koźle zbyła na rzecz najemców 48 lokali mieszkalnych, 2 budynki mieszkalne i 3 lokale użytkowe (w tym 2 garaże), natomiast w drodze przetargu sprzedała 5 lokali mieszkalnych, 2 nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym, 1 lokal użytkowy i 1 nieruchomość zabudowaną budynkiem produkcyjno-przemysłowym. Łączna wartość bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w roku objętym sprawozdaniem wyniosła 9 688 901,90 zł.

V. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony, lokalu służbowego i lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego w 2025r. została określona w zarządzeniu Nr 151/PMS/2024 Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźle z dnia 25 października 2024 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 2025 roku.

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

1. Dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali służbowych - 6,39 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: - 0,96 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: - 1,60 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 : 3,15 zł/m²
- najniższa stawka czynszu lokalu przeznaczonego na najem socjalny wynosi : 0,96 zł/m²
- najwyższa stawka czynszu lokalu na czas nieoznaczony wynosi : 7,67 zł/m²
- najwyższa stawka czynszu lokalu przeznaczonego na najem socjalny wynosi : 1,60 zł/m²

VI. Naliczenia czynszu i innych opłat oraz wielkość zadłużenia na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4.

Z tytułu najmu lokali mieszkalnych				
	NALEŻNOŚCI na dzień 01.01.2025	Naliczenia za okres 01.01.2025 – 31.12.2025	Wpłaty / przeksięgowania	NALEŻNOŚCI na dzień 31.12.2025
Wyniosły:	2 883 762,48 zł	13 749 182,56 zł	14 604 718,85 zł	2 028 226,19 zł
czynsz podstawowy	552 597,54 zł	5 102 331,92 zł	5 288 345,28 zł	366 584,18 zł
czynsz za garaż	1 945,96 zł	69 858,27 zł	69 201,52 zł	2 602,71 zł
opłata za media	2 115 823,92 zł	8 494 200,10 zł	9 065 870,48 zł	1 544 153,54 zł
pozostała sprzedaż	213 395,06 zł	82 792,27 zł	181 301,57 zł	114 885,76 zł

Tabela 5.

Dane ilościowe	Rok 2025	Rok 2024
Ilość najemców, którzy opłacają czynsz wraz z opłatami niezależnymi (media):	1 354 lokali mieszkalnych (w tym 247 pustostanów)	1 434 lokali mieszkalnych (w tym 279 pustostanów)
Ilość najemców nieopłacających czynszu oraz opłat niezależnych (media):	745 lokali mieszkalnych w tym 220 lokali bez tytułu prawnego	729 lokali mieszkalnych w tym 257 lokali bez tytułu prawnego
W rozbiciu na okresy zalegania:	532 sztuk - zaległość do 3 miesięcy, 65 sztuk - zaległość powyżej 3 do 6 miesięcy, 148 sztuk - zaległość powyżej 6 miesięcy.	440 sztuk - zaległość do 3 miesięcy, 58 sztuk - zaległość powyżej 3 do 6 miesięcy, 231 sztuk - zaległość powyżej 6 miesięcy.
Rozwiązanie umowy najmu	18 lokali mieszkalnych	31 lokali mieszkalnych

Postępowania sądowe o eksmisję z lokalu	47 sztuk	36 sztuk
Postępowania sądowe o zapłatę:	126 sztuk	87 sztuk

W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w roku 2025 w ramach wdrożonego programu odpracowania zaległości czynszowych zmniejszeniu uległ dług na kwotę 110.174,40 zł.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. na liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony zatwierdzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr 499/PMS/2025 z dnia 31 października 2025 r. oczekiwało 49 wnioskodawców, natomiast na liście wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego zatwierdzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr 403/PMS/2025 z dnia 16 lipca 2025 r. oczekiwało 400 osób.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku złożono łącznie **382** wnioski, w tym:

- **60** wniosków o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, w tym:
 - 36 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 16 wniosków rozpatrzono negatywnie;
 - 5 wniosków pozostawiono bez rozpoznania;
 - 3 wnioski nie będą realizowane (§ 13 ust. 4 obowiązującej uchwały – osoba uprawniona do lokalu socjalnego z mocy orzeczenia sądu);
- **11** wniosków o zamianę lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony na wniosek najemcy, w tym:
 - 6 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 4 wnioski rozpatrzono negatywnie;
 - 1 wniosek wycofany przez wnioskodawcę;
- **3** wnioski o lokal służbowy;
- **2** wnioski o zamianę wzajemną, w tym:
 - 2 wnioski rozpatrzono pozytywnie.
- **114** wniosków o zawarcie przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony do remontu na koszt przyszłego najemcy, w tym:
 - 96 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:
 - 33 wnioskodawców otrzymało zgody na zawarcie przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
 - 63 wnioskodawców otrzymało negatywne rozstrzygnięcie wniosku, ponieważ w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku inny wnioskodawca uzyskał większą liczbę punktów;
 - 1 wnioskodawca wycofał swój wniosek;
 - 3 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 otrzymał negatywne rozstrzygnięcie wniosku, ponieważ posiada tytuł

- prawny do mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 13 wnioskodawców otrzymało informację, że ich wnioski pozostawia się bez rozpatrzenia z uwagi na niedostarczenie wymaganych dokumentów.
 - **18** wniosków o wynajęcie lokalu przeznaczanego do najmu socjalnego w tym:
 - 11 wniosków rozpatrzono pozytywnie;
 - 2 wnioski rozpatrzono negatywnie;
 - 3 wnioski pozostały bez rozpoznania;
 - 2 wnioski są w trakcie rozpatrywania.
 - **7** wniosków o zamianę lokalu przeznaczanego do najmu socjalnego, w tym:
 - 3 wnioski rozpatrzono pozytywnie;
 - 1 wniosek rozpatrzono negatywnie;
 - 1 wniosek jest w trakcie rozpatrywania;
 - 1 wniosek został wycofany przez wnioskodawcę;
 - 1 wniosek nie może zostać uwzględniony ze względu na obowiązujące przepisy prawne.
 - **43** wyroki o eksmisję, w tym:
 - 28 z prawem do lokalu przeznaczanego do najmu socjalnego;
 - 15 bez prawa do lokalu przeznaczanego do najmu socjalnego.
 - **27** 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:
 - 9 wniosków o przywrócenie tytułu prawnego rozpatrzono pozytywnie;
 - 12 wniosków o wstąpienie w najem po śmierci najemcy rozpatrzono pozytywnie;
 - 5 wniosków rozpatrzono negatywnie;
 - 1 wniosek pozostał bez rozpoznania.
 - **90** wnioskodawców złożyło wnioski o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu.
 - **7** wniosków o zmianę rodzaju najmu lokalu przeznaczanego do najmu socjalnego na lokal do najmu na czas nieoznaczony, w tym:
 - 4 wnioski rozpatrzono pozytywnie;
 - 3 wnioski rozpatrzono negatywnie.

W 2025 roku zgłoszono **102** lokale mieszkalne, w tym:

- **33** lokale do wynajęcia na czas nieoznaczony, z czego:
 - 15 lokali mieszkalnych wskazano w 2025 r.,
 - 6 lokali mieszkalnych jest przygotowanych do wskazania, po zakończeniu remontu przez MZBK i zgłoszeniu ich zdadności do zasiedlenia,
 - 3 lokale mieszkalne są w trakcie proponowania,
 - 1 lokal mieszkalny został zaproponowany i przyjęty, postępowanie jest w toku,
 - 7 lokali zostało zaproponowanych w 2025 r., wskazane zostały w 2026 r.;
 - 1 lokal zostanie wskazany w 2026 r. po ogłoszeniu lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3 lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia na czas nieoznaczony na zamianę na wniosek najemcy, z czego:
 - 3 lokale zostały wskazane w 2025 r.
- **50** lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy, z czego:
 - 33 lokale zostały wskazane w 2025 r.
- **16** zdadnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, z czego:
 - 12 lokali mieszkalnych wskazano w 2025 r.,
 - 2 lokale wskazano w 2026 r.,
 - w stosunku do 1 lokalu wstrzymano wskazanie, gdyż lokal ma zostać

- przekwalifikowany na lokal przeznaczony do wynajęcia na czas nieoznaczony,
- 1 lokal zostanie wskazany po zakończeniu postępowania, jako lokal zamienny.

Ponadto w 2025 r. wskazano:

- 2 lokale przeznaczone do najmu socjalnego, które zostały zgłoszone jako zdadne przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w 2023 r. i 1 lokal zgłoszony jako zdalny w 2024 r.
- 18 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, które zostały zgłoszone przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w 2024 r.
- 4 lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia na czas nieoznaczony na zamianę na wnioszek najemcy, które zostały zgłoszone przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w 2024 r.
- 12 lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy, które zostały zgłoszone przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w 2024 r.

W 2025 r. wydano 7 wskazań na ten sam lokal do najmu socjalnego, na podstawie wyroku sądowego.

Ponadto z planowanym terminem ukończenia remontu na rok 2026 na wskazanie oczekuje 9 lokali oraz 2 lokale bez wskazanego terminu ukończenia remontu.

W ramach przysługujących uprawnień Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle wydała w 2025 roku 39 zarządzeń:

- 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.
- 3 zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony.
- 2 zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego.
- 2 zarządzenia w sprawie zatwierdzenia listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia tymczasowego pomieszczenia.
- 2 zarządzenia 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.
- 19 zarządzeń w sprawie nadania lokalom przeznaczonym do najmu socjalnego statusu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.
- 2 zarządzenia w sprawie nadania lokalom wynajmowanym na czas nieoznaczony statusu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego
- 3 zarządzenia w sprawie nadania na wnioszek najemcy lokalowi socjalnemu statusu lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony.
- 1 zarządzenie w sprawie wykreślenia lokalu mieszkalnego z wykazu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony przeznaczonych do realizacji listy wnioskodawców uprawnionych do wynajęcia lokali na czas nieoznaczony

VII. Gospodarka mieszkaniowa w 2025 finansowana była z budżetu miasta.

W 2025 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 2025 r. Gmina Kędzierzyn-Koźle wypłaciła odszkodowanie w kwocie 36 500,00 zł. z tytułu niedostarczenia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego osobom uprawnionym do takiego lokalu na mocy ugody sądowej.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Gmina początkowo zaplanowała na wypłatę dodatków mieszkaniowych kwotę 2 188 630,00 zł, z czego wypłacono kwotę 2 009 402,69 zł, w tym w zasobie:

— gminnym	- 1 329 705,56 zł;
— spółdzielczym	- 340 095,19 zł;
— wspólnot mieszkaniowych	- 329 374,34 zł;
— prywatnym	- 0,00 zł;
— innym	- 10 227,60 zł.

VIII. Wysokość wydatków za 2025 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.

Tabela 6.

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)	
2025	2 187	582	2 069	2 173	2 317	9 328
2024	2 019	644	2 409	2 093	2 178	9 343

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 1 303 285,97 zł.

Łączna wartość nakładów poniesionych na realizację inwestycji mieszkaniowych wynosi ponad 3 657 737,47 zł, z czego:

- na modernizację gminnych lokali mieszkalnych wydatkowano ponad 3 180 340,22 zł,
- na zmianę systemu ogrzewania w gminnych lokalach komunalnych około 477 397,25 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 2025 roku w Miejskim Zarządzie Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu realizowane były prace społecznie – użyteczne (40 godzin miesięcznie) w okresie od lutego do listopada 2025 roku uczestniczyły 4 osoby.

W ramach współpracy z Sądem Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu w 2025 roku w MZBK były wykonywane prace społecznie użyteczne przez 11 skazanych, którzy w ramach nieodpłatnej, kontrolowanej pracy na cele społeczne w MZBK odpracowali 1803 godziny.

X. W roku 2025 zadania związane z gospodarką mieszkaniową realizowane przez MZBK finansowane były z budżetu Gminy Kędzierzynie-Koźle.

Za pośrednictwem Wojewody Opolskiego zawarto porozumienie w sprawie udzielenia dotacji celowej na „Wsparcie remontów lokali zajmowanych przez rodziny romskie”. Dzięki dofinansowaniu w kwocie 25 000 zł brutto wykonano remont jednego lokalu.

XI. Wydział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji prowadzi inwestycję w ramach zadania „Dugnad” 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 lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami. Część I piętra oraz całe II piętro budynku, mieszczą łącznie 30 lokali. Powstanie 28 lokali 1-pokojowych o powierzchni około 26 m² każde oraz 2 lokale 2-pokojowe o powierzchni 41 m² i 47m². Każdy lokal posiada aneks kuchenny, w którym zaprojektowano miejsce na 2-palnikową płytę indukcyjną i lodówkę podblatową. W każdym lokalu będzie łazienka przystosowana dla osób ze szczególnymi potrzebami. W budynku będzie winda. Budowę rozpoczęto 25.07.2023 r., a przewidywane zakończenie i oddanie do użytkowania to I półrocze 2026 r. Lokale te będą zarządzane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w formie Domu Dziennego Pobytu z miejscami całonocnymi okresowego pobytu.

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