



**MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
W KĘDZIERZYNIE-KOŹŁU**



Kędzierzyn-Koźle, 21 lipca 2026 roku

DZ.153.5.2026

**Pan
Ireneusz Wiśniewski
Przewodniczący Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle**

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

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

Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu jest jednostką organizacyjną Gminy Kędzierzyn-Koźle funkcjonującą w formie jednostki budżetowej. Swoją działalność prowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, statutem oraz uchwałami Rady Miasta określającymi zasady gospodarowania budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy.

Do podstawowych zadań Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu należy między innymi:

1. zarządzanie gruntami i nieruchomościami gruntowymi należącymi do Gminy lub oddanymi jej w użytkowanie wieczyste, w których znajdują się lokale mieszkalne lub użytkowe przeznaczone do najmu bądź dzierżawy,
2. zarządzanie pozostałymi niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi własność Gminy lub przedmiot jej wieczystego użytkowania, przekazanymi w zarząd,
3. zarządzanie 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. zarządzanie gruntami stanowiącymi własność osób trzecich, które są zabudowane budynkami z lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi, które znajdują się w posiadaniu Gminy,
5. reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
6. wykonanie czynności pomocniczych w realizacji zadań własnych Gminy w zakresie przyznawania dodatków mieszkaniowych,
7. sprawowanie opieki nad bezdomnymi zwierzętami.

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 oraz remontów zarządzanych obiektów zarówno tych wykazanych w budżecie Gminy jak i ujętych we własnych planach finansowych. Zaplanowane zadania jednostka wykonuje we własnym zakresie lub zleca podmiotom zewnętrznym, wyłoniłom zgodnie z regulacjami dotyczącymi zamówień publicznych.

Na mocy statutu odpowiada ona również za wynajmowanie lub dzierżawę zarządzanych zasobów osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej. Tryb oraz zasady postępowania w zakresie nawiązywania oraz rozwiązywania umów określają odrębne przepisy prawa. Do zadań jednostki należy również pobieranie czynszu oraz innych należności z tytułu najmu lokali i dzierżawy nieruchomości. W sytuacjach wymagających dochodzenia roszczeń z tytułu należnych opłat przed sądem bądź wszczęcia postępowania egzekucyjnego reprezentujący Gminę Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźle działa w granicach umocowania objętego pełnomocnictwem, udzielonym przez Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźle. Jako przedstawiciel Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem, jednostka wnosi należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, reguluje opłaty na fundusz remontowy tych wspólnot, a także składa oświadczenia woli w imieniu Gminy będącej członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Działania te są realizowane w ramach pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

II. Charakterystyka zasobów.

Liczba budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Kędzierzyna-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 2026 roku mieszkaniowy zasób Gminy Kędzierzyna-Koźle obejmował 2 067 lokali mieszkalnych w tym:

- 1 582 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 35 mieszkań służbowych,

- 442 lokale 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 279.

W ramach otrzymywanych środków finansowych Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu przeprowadza zgodnie z planem inwestycyjnym modernizację gminnych lokali mieszkalnych.

W roku 2025 wyremontowano 67 lokali . Siłami własnymi wyremontowano:

- 13 wolnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- 32 wolne lokale wynajmowane na czas nieoznaczony
- 3 lokale służbowe wynajmowane na czas stosunku pracy.

Natomiast firmy zewnętrzne wykonały remont:

- 16 wolnych lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 3 wolnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

Dodatkowo 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 udało się wydzielić pomieszczenie łazienki w lokalu przeznaczonym do najmu socjalnego.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku siłami własnymi wyremontowano 14 pustostanów w tym 5 lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony, 8 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i 1 lokal służbowy, a do końca lipca bieżącego roku zostanie oddane 5 lokali w tym 1 lokal do wynajęcia na czas nieoznaczony oraz 4 lokale przeznaczone do najmu socjalnego. Systemem zleconym firmy wykonały remonty w 6 lokalach do wynajęcia na czas nieoznaczony. Do końca lipca zostaną oddane 4 lokale w tym 3 lokale do wynajęcia na czas nieoznaczony i 1 lokal przeznaczony do najmu socjalnego. Na kolejne 5 lokali trwa procedura przetargowa.

W roku bieżącym za pośrednictwem Wojewody Opolskiego zawarto również porozumienie w sprawie udzielenia dotacji celowej na „Wsparcie remontów lokali zajmowanych przez rodziny romskie”. Dzięki dofinansowaniu w kwocie 30 000 zł brutto planujemy do końca lipca 2026 roku wyremontować 1 lokal.

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. W 2025 roku zawarto 43 umowy przedwstępne.

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku łącznie zawarto 93 umowy najmu na najem lokali mieszkalnych w tym:

- 17 umów najmu lokali przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony w tym 1 umowę na najem lokalu przekwalifikowanego z najmu socjalnego na czas nieoznaczony oraz 1 umowę wstąpienia w najem po opuszczeniu lokalu przez najemcę,
- 18 umów dla lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę po zakończeniu remontu,
- 9 umów - przywrócenie tytułu prawnego,
- 7 aneksów do umów - wstąpienie w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy przez osobę uprawnioną,
- 1 umowa przedwstępna na remont lokalu mieszkalnego we własnym zakresie,
- 15 umów dla lokali przeznaczonych na wynajem na czas oznaczony - w tym 8 umów ze wskazaniem po wyroku eksmisyjnym tego samego lokalu,
- 23 umowy - przedłużające najem lokalu przeznaczonego na wynajem na czas oznaczony,
- 2 umowy zamiany wzajemnej najemców,
- 1 umowa na czas trwania stosunku pracy.

W zasobach Gminy Kędzierzyn-Koźle jest również 352 lokale użytkowe, 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 2026 roku plan dochodów z tytułu wpływów z czynszów najmu wykonany został w 56,39 % (roczna wielkość planowana to kwota 9 002 000,00 zł, natomiast wykonana w I półroczu to kwota 5 076 451,43 zł).

III. Zasoby mieszkaniowe w liczbach.

Zasób mieszkaniowy Gminy Kędzierzyn-Koźle na 30 czerwca 2026 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	służbowych	socjalnych	pomieszczenia tymczasowe	wynajmowanych na czas nieoznaczony	służbowych	socjalnych	pomiesz- czenia tymczas- owe
191	2	256	6	1 391	33	186	2
OGÓŁEM 2 067 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	3 385,86
Blachownia	123	5 318,61	119	4 712,11
Cisowa	38	2 014,21	8	333,11
Kłodnica Koźle Port	134	6 566,26	118	6 363,50
Koźle	72	3 135,05	346	18 166,54
Pogorzelec	29	1 273,66	363	18 050,04
Sławięcice	40	1 217,11	35	1 943,50
Śródmieście	21	1 287,23	521	22 305,37
Razem	457	20 812,13	1 610	75 260,03

W gminnym zasobie mieszkaniowym znajduje się 442 lokale do najmu socjalnego. 8 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 2026 roku po uprzednim złożeniu przez najemcę wniosku o wykup sprzedano 31 lokali mieszkalnych (w tym 1 budynek), 1 lokal użytkowy oraz 3 lokale zbyte w drodze przetargu (w tym 1 budynek mieszkalny wraz z garażem).

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.

Likwidujemy także paleniska węglowe. W 2025 roku w ramach zadania pod nazwą „Zmiana systemu ogrzewania w gminnych lokalach komunalnych” wykonano:

- 2 instalacje centralnego ogrzewania z podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 4 instalacje centralnego ogrzewania etażowego gazowego,

- 1 instalacja etażowo węglowa,
- 4 lokale podłączono do wspólnej kotłowni gazowej.

Budynek przy ul. Głównej 23 składający się z 13 lokali mieszkalnych został przełączony z gazu płynnego na gaz sieciowy. Natomiast przy ul. Gazowej 6 postawiliśmy zbiornik na gaz płynny propan wraz z podłączeniem gazu do budynku oraz wykonaniem wewnętrznych instalacji gazowych w 4 lokalach mieszkalnych wraz z montażem kotła gazowego.

Do końca czerwca 2026 roku siłami własnymi wykonaliśmy 5 instalacji centralnego ogrzewania etażowego gazowego oraz podłączyliśmy 1 lokal do miejskiej sieci ciepłowniczej. Planujemy wykonać jeszcze 5 projektów technicznych podłączeń lokali do centralnego ogrzewania etażowego gazowego.

W trakcie przygotowywania procedury przetargowej dla wyłonienia wykonawcy jest zadanie dotyczące budowy instalacji gazowej dla budynków przy ul. Kłodnickiej 89,90,93,97 oraz Młynarskiej 3 i 5 wraz z wykonaniem kotłowni i wykonaniem wewnętrznej instalacji gazowej oraz centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych będących w przedmiotowych budynkach.

W roku 2025:

- zrealizowaliśmy zadanie dotyczące utwardzenia powierzchni terenu wraz z remontem kanalizacji deszczowej przy ul. Żeglarskiej 13,
- partycypowaliśmy w kosztach wykonania i montażu altany śmietnikowej dla budynku przy ul. Bolesława Limanowskiego 12-14,
- wykonaliśmy montaż daszków nad drzwiami wejściowymi do budynku mieszkalnego przy ul. Tadeusza Kościuszki 61-81,
- wyremontowaliśmy wejście do budynku mieszkalnego wraz z renowacją drzwi drewnianych przy ul. Bolesława Chrobrego 18,
- zagospodarowaliśmy teren wraz z przebudową wjazdu przy budynku Fryderyka Chopina 15-19.

W roku 2026 wykonano:

- remont klatki schodowej w budynku przy ul. Żeglarskiej 13,
- dokumentację projektową dla gminnego budynku mieszkalnego położonego przy ul. Karola Szymanowskiego 41 w Kędzierzynie-Koźlu obejmującą projekt budowy i przebudowy instalacji oraz przebudowę wybranych lokali mieszkalnych w celu poprawy standardu sanitarnego budynku.

W trakcie realizacji mamy remont schodów zewnętrznych oraz wymianę drzwi wejściowych do budynków przy ul. Broniewskiego 21, 25 oraz Zwycięstwa 40.

Zlecona została także dokumentacja projektowo-kosztorysowa termomodernizacji dachu budynku przy ul. Kłodnickiej 90,90A.

VI. Tabela nr 3: Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na 30 czerwca 2026 roku.

Rodzaj wyposażenia	Komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
	Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych i tymczasowych	
instalacja wodociągowa	1 582	35	450	2 067
instalacja elektryczna	1 582	35	450	2 067
kanalizacja	1 579	35	450	2 064
instalacja gazowa	1 201	27	239	1 467
łazienka	1 514	35	376	1 925
WC w mieszkaniu	1 521	35	369	1 925
centralne ogrzewanie	1 222	30	302	1 554
ogrzewanie gazowe	116	2	23	141
piece węglowe	184	0	99	283
ogrzewanie elektryczne konwektorowe	60	3	26	89
zbiornik bezodpływowy (szambo)	3	0	0	3

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 również pobieranie opłat z tytułu wynajmowania lokali, a w przypadku zwłoki z zapłatą ich windykowanie.

Według stanu na 30 czerwca 2026 roku analiza wpływu należności przedstawia się następująco:

- 1 096 najemców opłaca czynsz wraz z opłatami niezależnymi (media) za wynajmowane lokale mieszkalne,
- 705 najemców nie płaci regularnie czynszu oraz opłat niezależnych (media) za wynajmowane lokale mieszkalne,
- z 11 najemcami rozwiązano umowy najmu.

Przedmiotem przeprowadzanych procedur windykacyjnych są zaległości, które powstały w latach 2009-2026 i na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosiły 20 598 094,98 zł.

Do 30 czerwca 2026 roku na drogę postępowania sądowego skierowano pozwy o zapłatę na łączną kwotę 341 306,77 zł oraz 20 pozwów o orzeczenie eksmisji z lokali mieszkalnych.

Rezultatem przeprowadzonych działań windykacyjnych w okresie sprawozdawczym wobec dłużników jest:

- uzyskanie 38 prawomocnych orzeczeń sądowych na kwotę 506 736,28 zł,
- skierowanie do egzekucji komorniczej należności na kwotę 814 034,77 zł,
- wpływy z tytułu egzekucji komorniczej na kwotę 361 782,51 zł,
- uregulowanie nakazów sądowych (poprzez dobrowolne wpłaty) na kwotę 140 516,64 zł,
- uzyskanie w wyniku odpracowania należności w kwocie 81 422,00 zł,
- umorzenie należności na kwotę 627 096,25 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,
- komisyjne przejęcie przez Wynajmującego 13-stu lokali mieszkalnych, opuszczonych w wyniku zgonu byłych najemców lub osób w stosunku do których Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu orzekł eksmisję.

Zatwierdzam:

DYREKTOR

PREZYDENT MIASTA

Stanisław Węgrzyn

Sabina Nowosielska