

47-300 Krapkowice, ul. Rybacka 9  
tel. 77 4661 888, 77 4664 188  
e-mail: [biuro@zgkim.eu](mailto:biuro@zgkim.eu)  
[bip.zgkim.krapkowice.pl](http://bip.zgkim.krapkowice.pl)



Zarząd Jednoosobowy  
Nr KRS 0000090548  
NIP: 755-18-01-633  
REGON: 532242240

## RADA MIEJSKA W KRAPKOWICACH

**Informacja na temat gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem gminy,  
lokalami użytkowymi i lokalami na najem socjalny**



Krapkowice, Maj 2024 r.

## Spis treści:

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | Gospodarka mieszkaniowa .....                             | 3  |
| II.  | Wykaz mieszkań i lokali użytkowych w zasobach Gminy ..... | 7  |
| III. | Wykaz mieszkań i lokali użytkowych w zasobach ZGKiM ..... | 10 |
| IV.  | Stawki czynszowe mieszkań i lokali użytkowych .....       | 11 |
| V.   | Dane finansowe za 2023 rok .....                          | 12 |
| VI.  | Zadłużenie w zasobach gminnych .....                      | 12 |
| VII. | Podsumowanie .....  | 13 |

## WPROWADZENIE

Niniejsza informacja na temat gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz lokalami użytkowymi i lokalami na najem socjalny w szczególności przedstawia:

- charakterystyka gospodarowania zasobem gminy
- ogólny przedmiot działalności Spółki oraz szczegółowe działania wykonywane w roku obrotowym 2023 r.
- wykaz mieszkań i lokali użytkowych wchodzących w zasób Gminy i Spółki ZGKiM
- informacja na temat stawek czynszowych
- zestawienie danych finansowych Spółki - koszty
- podsumowanie

### I. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- czynszów za lokale mieszkalne
- czynszów za lokale użytkowe w części niewykorzystanej na utrzymanie tych lokali
- czynszów za tymczasowe pomieszczenia
- odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i tymczasowe pomieszczenia
- przekazanych przez Gminę środków pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych
- budżetu Gminy

Kwestie związane z mieszkaniowym zasobem gminy reguluje ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzinom o niskich dochodach, a także zapewnianie lokali na najem socjalny, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych. W tym celu wykorzystuje się mieszkaniowy zasób gminy. Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Ustawodawca przyznał gminom swobodę w zarządzaniu mieniem komunalnym, dzięki czemu samodzielnie decydują one o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych. Na podstawie ustawy o samorządzie gminnym, osoby uczestniczące w zarządzaniu mieniem są zobowiązane do zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z jego przeznaczeniem i do ochrony własności komunalnej. Zarządzanie mieniem komunalnym zgodnie z jego przeznaczeniem oznacza, że nie powinno doprowadzać się do wykorzystania tego mienia dla innych celów niż te, którym ma ono służyć, czyli cele publiczne. Zakres podmiotowy tego przepisu obejmuje nie tylko burmistrza, ale również pełnomocników w zakresie zarządu, kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, członków organów gminnych osób prawnych, pracowników gminnych osób prawnych, ale także osoby, z którymi zawarta została umowa cywilnoprawna dotycząca zarządu. Zauważyć trzeba, że te osoby pełnią funkcje publiczne i dlatego w swojej działalności chronić mają mienie komunalne. Obowiązek ten oznacza konieczność podejmowania szczególnych starań, które umożliwią nie tylko utrzymanie nieruchomości gminnych w stanie niepogorszonym, ale również osiąganie z nich zysków zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa najmu. W tym kontekście wyjątkowo ważne jest, by podmiot zarządzający zasobem

nieruchomości mieszkaniowych gminy we współpracy z urzędem gminy podejmował działania w celu windykacji zaległych należności czynszowych. Jest to tym bardziej ważne, że czynności te podlegają szczegółowej kontroli m. in. przez uprawnione do tego instytucje. Osoby odpowiedzialne za kontrolę płatności czynszu w komunalnym zasobie mieszkaniowym powinny zwłaszcza pamiętać, aby nie dopuścić do przedawnienia roszczeń o zapłatę zaległego czynszu, który jako świadczenie okresowe - zgodnie z art. 118 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023r., poz. 1610, 1615, 1890, 1933, z 2024r. poz. 653) - ulega przedawnieniu po upływie 3 lat.

W wielu gminach prawo lokalne przewiduje ulgi lub zwolnienia również w stosunku do zaległości czynszowych w przypadku wykazania przez dłużnika trudnej sytuacji materialnej. Zastosowanie tej ulgi lub zwolnienia najczęściej zmniejsza dług lub czyni roszczenie wymagalne w późniejszym terminie. Decyzję o zastosowaniu takiego środka zwykle podejmuje organ wykonawczy gminy.

Gmina uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Krapkowicach podjęła uchwałę nr XXIV/309/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. w tej sprawie (Dz. U. Woj. Opolskiego z dnia 4 marca 2021r. poz. 626). Okres obowiązywania niniejszej uchwały to lata 2021-2025.

Celem podjęcia uchwały jest racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program przedstawia także analizę stanu mieszkalnictwa komunalnego oraz mieszkań stanowiących własność spółki gminnej, a także lokali będących w posiadaniu samoistnym Gminy Krapkowice według stanu na dzień 31.12.2020r.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w latach 2021 – 2025 opiera się między innymi na:

- stworzeniu i realizacji aktywnej polityki czynszowej,
- kształtowaniu wielkości mieszkaniowego zasobu gminy,
- określeniu potrzeb remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych od strony rzeczowej i finansowej,
- polepszeniu stanu utrzymania i funkcjonowania, a tym samym zahamowanie pogarszania się stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- prywatyzacji zasobów

Gmina może podwyższać czynsz zgodnie z zasadami określonymi w tym programie. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali określa w zarządzeniu Burmistrz Krapkowic, a w pozostałych lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ich właściciele. Stawka czynszu jest wyliczona w oparciu o współczynniki podstawowe, obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego wg kryteriów określonych w tabeli kwalifikacyjnej. Wysokość stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu najmu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy. Jednorazowy wzrost stawki czynszu dla lokali za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2021-2025 nie może być wyższy niż 30% stawki obowiązującej w roku poprzedzającym. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie może być dokonywana częściej, niż raz w roku kalendarzowym.

Ustawodawca przewidział górną granicę wysokości czynszu. W większości gmin ustalone stawki są o wiele niższe od tej górnej granicy. Odnosząc się do naszej Gminy, biorąc pod uwagę kondycję finansową najemców lokali komunalnych, ostatnia podwyżka czynszu miała miejsce w lutym 2023 r. Utrzymywanie niskich stawek czynszowych może być traktowane jako przykład niegospodarności, jednak problem ten należałoby rozważyć w każdej gminie indywidualnie, uwzględniając m. in. jeden z podstawowych celów gminy, jakim w świetle zapisu art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego.

W świetle powyższego w roku 2011 został opracowany i wdrożony program umożliwiający spłatę zadłużenia z tytułu czynszu lub innych opłat związanych z zajmowanym lokalem osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej i materialnej w formie odpracowania należności na rzecz Spółki. Możliwość taka dotyczy wyłącznie osób, które zobowiązują się do regulowania bieżącego czynszu. Do tej pory do programu zgłosiło się 11 osób, które odpracowały zadłużenie lub są w trakcie odpracowywania. Dodatkowo zaległości można spłacać w dogodnych dla dłużnika ratach.

W dzisiejszych czasach wiele osób znajduje się w trudnej sytuacji życiowej będącej wynikiem braku środków finansowych, która w efekcie prowadzić może do eksmisji z zamieszkiwanego lokalu czy nieruchomości. Osobie eksmitowanej powinno dostarczyć się lokal na najem socjalny albo zamienny. W niektórych sytuacjach eksmisja powinna odbywać się do pomieszczenia tymczasowego. Brak odpowiednich sankcji w stosunku do dłużników, a także skomplikowane i kosztowne mechanizmy windykacji należności zniechęcają gminy w Polsce do ściągania zaległości, powodując tym samym tworzenie się zjawiska „wyuczonej bezkarności” wśród lokatorów, między innymi w Gminie Krapkowie. Silna pozycja dłużnika w polskim ustawodawstwie doprowadziła do sytuacji, że gmina ma ograniczone możliwości zmniejszania zjawiska zaległości w opłatach za usługi mieszkaniowe. Znaczny odsetek lokatorów, którzy nie płacą, powoduje konieczność przesunięcia na pokrycie bieżących kosztów utrzymania środków, które wcześniej były przeznaczone na remonty. Skutkiem zaległości jest więc pogarszanie się stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz dalsze obniżanie efektywności gospodarowania zasobem. W Polsce, zgodnie z prawem nie wykonuje się eksmisji „na bruk”. Zniesienie dotkliwej i groźnej ekonomicznie i społecznie kary może spowodować dalsze zwiększanie się zaległości gminnych. Obecnie pojęcie eksmisji stało się jedynie możliwością teoretyczną, gdyż w praktyce, na skutek braku odpowiedniej liczby lokali na najem socjalny lub pomieszczeń tymczasowych, jej wykonanie jest niemożliwe pomimo wyroku sądowego. Dłużnicy nadal więc zajmują lokale do czasu dostarczenia lokalu socjalnego, na który gmina nie ma środków, bo musi w pierwszej kolejności pokrywać koszty utrzymania zasobu za dłużników oraz koszty postępowań sądowych. Taka konstrukcja prawna powoduje, że efektywność gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy zawsze będzie niska, bowiem zarządzający z góry skazani są na porażkę przez złe ustawodawstwo. To błędne koło zatacza coraz szersze kręgi ponieważ o przydział mieszkań komunalnych ubiegają się osoby o niskich dochodach bądź utrzymuje się z środków otrzymanych z Opieki Społecznej. Można się więc spodziewać, że w przypadku kiedy zostanie zawarta umowa najmu, a najemca przestanie opłacać czynsz, egzekucja będzie nieskuteczna. Chyba, że eksmisja nastąpi w związku z wykroczeniem w sposób rażący lub uporczywy przeciwko Porządkowi Domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub najemca używa siły w stosunku do współlokatorów.

Aktualnie ustawa uniemożliwia wyrzucenie na bruk np. osób bezrobotnych, nieletnich, kobiet w ciąży czy niepełnosprawnych. – Ten przepis jest niestety bardzo często

nadużywany. Nie można np. eksmitować osoby, która po raz kolejny posiada status osoby bezrobotnej chociaż można domniemywać, iż uzyskuje dochody z pracy dorywczej i mogłaby wynająć lokal na wolnym rynku. Choć przepisy dotyczące relacji gmina –najemca na pewno wymagają jeszcze doprecyzowania, to zmiany w przepisach mogą ożywić rynek najmu w Polsce.

Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych stanowi coraz poważniejszy problem społeczny. Jak powszechnie wiadomo zasoby mieszkań w budynkach wielorodzinnych zbudowanych wiele lat temu, są powodem poważnych kłopotów eksploatacyjnych z racji jej pierwotnego standardu odbiegającego od współczesnych potrzeb, jak również z racji postępującego zużycia technicznego. Odpowiednie utrzymywanie substancji mieszkaniowej ma istotne znaczenie dla właściciela. Jeżeli w okresie użytkowania zostanie zaniechane przeprowadzanie niezbędnych zabiegów konserwacyjnych lub nie będą one wykonywane w odpowiednim czasie, to wartość substancji będzie malała, a jednocześnie będą wzrastały nakłady na jej utrzymanie. Taki stan rzeczy zmusił zarządcę ZGKiM Spółka z o. o. w Krapkowicach do podjęcia szybkich działań, zdając sobie sprawę, że im później do tego przystąpi tym większe będą trudności w realizacji, a postęp zniszczenia, to postęp degradacji miasta.

#### Dodatkowo Spółka ZGKiM:

- obsługuje automaty parkingowe na terenie miasta Krapkowice – ustalono strefę płatnego parkowania, określono wysokość stawek pobierania opłat za parkowanie pojazdów samochodowych w strefie płatnego parkowania
- dzierżawi 23 sztuk słupów ogłoszeniowych na terenie miasta i Gminy Krapkowice od dnia 01.07.2011 r., z których pobierane są pożytki zgodnie z cennikiem
- pełni rolę inkasenta opłaty targowej zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Krapkowicach
- prowadzi administrację 43 Wspólnot Mieszkaniowych – w których oprócz prowadzenia spraw księgowych, nadzoruje prace remontowe
- zarządzanie – prowadzenie spraw związanych z działalnością Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Krapkowice

Od roku 2022 powiększyła się ilość Wspólnot Mieszkaniowych, którymi administruje Spółka ZGKiM i obecnie wynosi 43. We Wspólnotach zaliczki na fundusz remontowy jak i eksploatację za mieszkania komunalne opłacane są samodzielnie z uzyskanych przychodów czynszowych. Spośród zasobów część mieszkań znajduje się we Wspólnotach Mieszkaniowych, które prowadzą zarząd we własnym zakresie. Za te lokale, co miesiąc należy uiszczać opłaty na fundusz remontowy i eksploatację przy czym należy zauważyć, że lokale niesprzedane w tych budynkach zamieszkują w większości dłużnicy co oznacza, że Spółka ponosi z tego tytułu straty. W kilku przypadkach Wspólnoty mają pozaciągane kredyty w bankach. Z pożyczonych pieniędzy oraz minimalnym wkładzie własnym wynoszącym 20% przeprowadzone zostały w większości remonty dachów, ocieplenia lub malowanie elewacji, malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki okiennie-drzwiowych, brukowanie podwórek. W niektórych budynkach doprowadzono instalacje centralnego ogrzewania oraz powymieniano instalacje wodno-kanalizacyjne. Pracownicy ZGKiM są zobowiązani umową do wykonywania wszelkich czynności związanych z administrowaniem tymi nieruchomościami. W związku z tym, że Wspólnoty kładą duży nacisk na remonty powoduje to większe obciążenie pracowników Spółki, a efekty tych prac widoczne są gołym okiem. Inną sprawą z zakresu zarządzania jest partycypowanie w kosztach przeprowadzonych remontów z ramienia zasobów komunalnych.

**II. WYKAZ MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH  
POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH KOMUNALNYCH  
GMINY KRAPKOWICE**

| Lp. | Ulica<br>Nr domu  | Rodz.<br>Bud. | Ilość<br>lok.<br>użytk. | ilość<br>m2 | Ilość<br>mieszkań | Ilość<br>m2 | Ilość<br>garaży | Ilość<br>m2 | Uwagi  |
|-----|-------------------|---------------|-------------------------|-------------|-------------------|-------------|-----------------|-------------|--|
| 1   | 1-go Maja 13      |               | 3                       | 112,80      |                   |             |                 |             | Wspólnota                                      |
| 2   | 1-go Maja 24      | 1*            | 1                       | 40,00       | 2                 | 127,20      |                 |             | Komunalne                                      |
| 3   | 1-go Maja 32      |               |                         |             | 1                 | 28,85       |                 |             | Wspólnota                                      |
| 4   | 1-go Maja 8       | 1             | 2                       | 83,21       |                   |             |                 |             | Własność pryw.                                 |
| 5   | Basztowa 7-7a     |               |                         |             | 1                 | 30,17       |                 |             | Wspólnota                                      |
| 6   | Chopina 12        |               |                         |             | 4                 | 139,87      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 7   | Chopina 1         |               |                         |             | 2                 | 97,24       |                 |             | Wspólnota                                      |
| 8   | Chopina 7         |               |                         |             | 5                 | 144,17      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 9   | Dębowa 4          |               |                         |             | 1                 | 42,40       |                 |             | Wspólnota                                      |
| 10  | Głęboka 6         |               |                         |             | 2                 | 88,3        |                 |             | Wspólnota                                      |
| 11  | Głowackiego 16    | 1*            |                         |             | 5                 | 156,39      |                 |             | Komunalne                                      |
| 12  | Głowackiego 4     | 1             | 1                       | 56,32       | 2                 | 108,22      |                 |             | Własność pryw.                                 |
| 13  | Głowackiego 6     | 1             |                         |             | 6                 | 199,40      |                 |             | Własność pryw.                                 |
| 14  | Gwoźdźce 41       | 1*            |                         |             | 2                 | 145,65      |                 |             | Komunalne<br>Lok. użytkowy-<br>umowa użyczenia |
| 15  | Kilińskiego 11    |               |                         |             | 6                 | 271,01      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 16  | Kilińskiego 13    |               |                         |             | 2                 | 82,91       |                 |             | Wspólnota                                      |
| 17  | Kilińskiego 15    |               |                         |             | 3                 | 137,50      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 18  | Kilińskiego 7     |               |                         |             | 3                 | 145,05      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 19  | Kilińskiego 19/77 |               |                         |             | 1                 | 35          |                 |             | Spółdzielnia                                   |
| 20  | Konopnicka 5-5a   | 1             |                         |             | 8                 | 536,41      | 2               | 49,38       | Własność pryw.                                 |
| 21  | Konopnicka 8      |               |                         |             | 2                 | 96,39       |                 |             | Wspólnota                                      |
| 22  | Kościelna 4       |               | 2                       | 90,56       | 1                 | 25,57       |                 |             | Wspólnota                                      |
| 23  | Kościelna 6       |               | 1                       | 34,70       | 6                 | 283,18      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 24  | Kozielska 8       | 2*            |                         |             | 7                 | 392,77      | 1               | 17,7        | Wspólnota                                      |
| 25  | Kozielska 8a      | 1*            | 3                       | 132,74      |                   |             | 6               | 108,35      | Komunalne                                      |
| 26  | Krasickiego 1     |               |                         |             | 3                 | 136,29      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 27  | Krasickiego 2     |               |                         |             | 10                | 472,87      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 28  | Krasickiego 5     |               |                         |             | 1                 | 50,66       |                 |             | Wspólnota                                      |
| 29  | Krasickiego 6     |               |                         |             | 3                 | 141,98      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 30  | Krasińskiego 5    | 1             |                         |             | 4                 | 170,60      | 2               | 31,19       | Własność pryw.                                 |
| 31  | Krasińskiego 14   | 1             |                         |             |                   |             | 2               | 62,30       | Własność pryw.                                 |
| 32  | Ks. Duszy 14      |               |                         |             | 5                 | 225,94      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 33  | Ks. Duszy 16      |               |                         |             | 1                 | 51,80       |                 |             | Wspólnota                                      |
| 34  | Ks. Duszy 24      |               |                         |             | 3                 | 118,95      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 35  | Ks. Duszy 26      |               |                         |             | 2                 | 113,12      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 36  | Ks. Koziółka 18   |               | 1                       | 51,55       | 2                 | 120,17      |                 |             | Wspólnota                                      |
| 37  | Ks. Koziółka 3    | 1*            | 1                       | 55,03       | 4                 | 242,39      |                 |             | Komunalne                                      |
| 38  | Ks. Koziółka 30   | 1*            |                         |             | 7                 | 512,34      |                 |             | Komunalne                                      |
| 39  | Młyńska 4         | 2*            |                         |             | 2                 | 126,16      | 1               | 31,18       | Wspólnota                                      |
| 40  | Moniuszki 7       |               | 1                       | 16,6        | 2                 | 83,36       |                 |             | Wspólnota                                      |
| 41  | Opolska 1         | 1             | 1                       | 153,56      | 9                 | 391,92      |                 |             | Własność pryw.                                 |

|    |                     |    |   |        |    |        |   |       |                |
|----|---------------------|----|---|--------|----|--------|---|-------|----------------|
| 42 | Opolska 2           |    | 6 | 330,16 | 0  | 0      |   |       | Wspólnota      |
| 43 | Opolska 21          | 1* | 1 | 44,66  | 4  | 160,18 |   |       | Komunalne      |
| 44 | Opolska 23          | 1* | 1 | 36,70  | 3  | 106,45 |   |       | Komunalne      |
| 45 | Opolska 25          | 2* | 1 | 75,47  |    |        |   |       | Wspólnota      |
| 46 | Opolska 29          | 1* | 1 | 19,18  | 9  | 452,98 |   |       | Komunalne      |
| 47 | Opolska 39          |    | 1 | 23,46  | 3  | 76,92  | 2 | 28,80 | Wspólnota      |
| 48 | Opolska 5           | 2* | 1 | 42,16  |    |        |   |       | Wspólnota      |
| 49 | Opolska 50          |    |   |        | 1  | 27,72  |   |       | Wspólnota      |
| 50 | Opolska 59          | 1* | 2 | 75,17  | 8  | 453,96 |   |       | Komunalne      |
| 51 | Opolska 59a         | 1* |   |        | 7  | 287,44 |   |       | Komunalne      |
| 52 | Os. 1000-lecia 11 d |    |   |        | 1  | 47,05  |   |       | Wspólnota      |
| 53 | Os. 1000-lecia 5    |    |   |        | 1  | 37,1   |   |       | Wspólnota      |
| 54 | Os. 1000-lecia 7    |    |   |        | 3  | 115,27 |   |       | Wspólnota      |
| 55 | Os. 1000-lecia 8    |    |   |        | 3  | 124,68 |   |       | Wspólnota      |
| 56 | Os. 1000-lecia 9    |    |   |        | 2  | 80,24  |   |       | Wspólnota      |
| 57 | Parkowa 4           | 2* |   |        | 11 | 391,46 |   |       | Wspólnota      |
| 58 | Parkowa 6           | 2* |   |        | 4  | 281,15 |   |       | Wspólnota      |
| 59 | Parkowa 8           |    |   |        | 5  | 265,94 |   |       | Wspólnota      |
| 60 | Podgórna 3          | 1* |   |        | 1  | 53,99  |   |       | Komunalne      |
| 61 | Podgórna 5          |    |   |        | 4  | 166,4  | 1 | 32,17 | Wspólnota      |
| 62 | Podgórna 8          |    |   |        | 1  | 56,78  |   |       | Wspólnota      |
| 63 | Prudnicka 2         | 1* | 1 | 107,74 | 2  | 125,95 |   |       | Komunalne      |
| 64 | Prudnicka 5         |    |   |        | 2  | 49,36  |   |       | Wspólnota      |
| 65 | Wapienna 16         |    |   |        | 3  | 157,88 |   |       | Wspólnota      |
| 66 | Wapienna 18         | 1* |   |        | 8  | 398,13 |   |       | Komunalne      |
| 67 | Pułaskiego 4        |    |   |        | 1  | 51,83  |   |       | Wspólnota      |
| 68 | Pułaskiego 4a       |    |   |        | 1  | 51,13  |   |       | Wspólnota      |
| 69 | Pułaskiego 6        |    |   |        | 3  | 129,18 |   |       | Wspólnota      |
| 70 | Rybacka 11          | 1  | 1 | 38,58  | 5  | 239,08 |   |       | Własność pryw. |
| 71 | Rybacka 13          | 2* | 1 | 20,70  |    |        | 1 | 14,87 | Wspólnota      |
| 72 | Rybacka 15          | 1* | 1 | 51,17  | 7  | 355,26 | 1 | 10,40 | Komunalne      |
| 73 | Rybacka 17          | 2* |   |        | 4  | 160,18 | 1 | 26,80 | Wspólnota      |
| 74 | Rybacka 19          | 1* | 1 | 163,23 | 3  | 175,84 |   |       | Komunalne      |
| 75 | Rybacka 2           | 1* |   |        | 4  | 126,14 |   |       | Komunalne      |
| 76 | Rybacka 4           | 1* | 1 | 40,61  | 4  | 214,67 |   |       | Komunalne      |
| 77 | Rybacka 5-7         |    | 3 | 100,18 | 1  | 28,42  |   |       | Wspólnota      |
| 78 | Rynek 1             | 1  | 1 | 352,70 | 10 | 591,20 |   |       | Własność pryw. |
| 79 | Rynek 8-11          |    | 6 | 800,95 |    |        |   |       | Wspólnota      |
| 80 | Rynek 12            |    | 2 | 257,21 |    |        |   |       | Wspólnota      |
| 81 | Rynek 13            |    | 6 | 274,41 |    |        |   |       | Wspólnota      |
| 82 | Rynek 15            |    | 1 | 137,95 |    |        |   |       | Wspólnota      |
| 83 | Rynek 16            |    | 2 | 125,35 | 1  | 74,43  |   |       | Wspólnota      |
| 84 | Rynek 17-18         |    | 2 | 190,36 |    |        |   |       | Wspólnota      |
| 85 | Rynek 2-2a          |    | 2 | 162,25 | 2  | 93,31  |   |       | Wspólnota      |
| 86 | Rynek 7             | 2* | 1 | 71,34  | 1  | 38,32  |   |       | Wspólnota      |
| 87 | Rynek 21            |    | 4 | 290,90 |    |        |   |       | Wspólnota      |
| 88 | Rynek 22-23         |    | 3 | 127,67 | 2  | 67,75  |   |       | Wspólnota      |
| 89 | Rynek 24-26         | 2* | 2 | 231,90 | 1  | 54,91  |   |       | Wspólnota      |
| 90 | Sądowa 11           |    |   |        | 3  | 93,82  |   |       | Wspólnota      |
| 91 | Sądowa 17           | 1* |   |        | 6  | 326,52 |   |       | Komunalne      |
| 92 | Sądowa 4            | 2* |   |        | 1  | 72,10  |   |       | Wspólnota      |
| 93 | Staszica 4          |    |   |        | 1  | 18,20  |   |       | Wspólnota      |
| 94 | Szkolna 1           |    |   |        | 4  | 185,15 |   |       | Wspólnota      |



|     |                                 |    |           |                |            |                 |           |               |                    |
|-----|---------------------------------|----|-----------|----------------|------------|-----------------|-----------|---------------|--------------------|
| 95  | Szkolna 10                      |    |           |                | 1          | 62,19           | 2         | 34            | wspólnota          |
| 96  | Szkolna 33                      | 1  |           |                | 3          | 152,10          |           |               | Własność pryw.     |
| 97  | Wiejska 1                       |    |           |                | 2          | 128,1           |           |               | Wspólnota          |
| 98  | Wolności 7                      | 1* |           |                | 5          | 283,77          | 2         | 37,34         | Komunalne          |
| 99  | Zamkowa 2                       | 1  |           |                | 6          | 402,88          | 1         | 12,94         | Własność pryw.     |
| 100 | Sienkiewicza 9                  |    | 1         | 302,00         |            |                 |           |               | Komunalne          |
| 101 | Rogów Opolski -<br>Chrobrego 17 | 1* |           |                |            |                 |           |               | Komunalne<br>Umowa |
| 102 | Rogów Opolski<br>Kościuszki 34  | 1* |           |                |            |                 |           |               | Komunalne<br>Umowa |
| 103 | Żużela - Osiedlowa 6            | 1* |           |                | 2          | 108,85          |           |               | Komunalne          |
| 104 | Os. Fabryczne 9                 | 1* |           |                | 1          | 70,27           |           |               | Komunalne          |
| 105 | Os. Fabryczne 13                | 1* |           |                | 16         | 311,68          |           |               | Komunalne          |
| 106 | Opolska 104<br>Z-dy Papiernicze | 1* | 1         | 683,2          |            |                 |           |               | Komunalne          |
| 107 | Kolejowa 16-Cmentarz            | 1* |           | 44,10          |            |                 |           |               | Komunalne          |
| 108 | Pietna Łąkowa 1                 |    | 3         | 377,73         |            |                 |           |               | Wspólnota          |
| 109 | Limanowskiego 2                 |    |           |                | 1          | 31,67           |           |               | Wspólnota          |
| 110 | Fabryczna 5                     | 2* |           |                | 1          | 28,6            |           |               | Wspólnota          |
| 111 | Ligota 14                       | 2* |           |                | 1          | 53,31           |           |               | Wspólnota          |
| 112 | Ligota 9                        |    |           |                | 2          | 122,6           |           |               | Wspólnota          |
| 113 | Ligota 10                       |    |           |                | 1          | 55,00           |           |               | Wspólnota          |
| 114 | XXX-lecia 12                    |    |           |                | 1          | 38,00           |           |               | Spółdzielnia       |
| 115 | Sienkiewicza 6                  | 2* |           |                | 1          | 106,51          | 1         | 12,8          | Wspólnota          |
| 116 | Zwycięstwa 2                    | 1* |           |                | 1          | 125,00          |           |               | Komunalne          |
| 117 | Fabryczna 3                     | 2* |           |                | 1          | 41,10           |           |               | Wspólnota          |
| 118 | Sądowa 21                       | 1* |           |                |            |                 |           |               | Komunalne          |
|     | <b>OGÓLEM</b>                   |    | <b>77</b> | <b>6426,26</b> | <b>327</b> | <b>15458,30</b> | <b>26</b> | <b>510,22</b> |                    |

Stan na dzień 30.04.2024

#### Legenda:

- 1 - budynki stanowiące własność prywatną, zarządzane przez ZGKiM,
- 1\* - budynki 100% komunalne,
- 2\* - budynki z formalnie nie zawiązanymi Wspólnotami Mieszkaniowymi

|  |            |
|--|------------|
| Ilość lokali mieszkalnych  | = 327 szt. |
| Ilość lokali użytkowych  | = 77 szt.  |
| Ilość garaży   | = 26 szt.  |
| Ilość budynków (własność prywatna)   | = 11 szt.  |
| Ilość budynków 100% komunalnych  | = 29 szt.  |
| Ilość budynków, w których formalnie<br>nie powstały Wspólnoty Mieszkaniowe | = 15 szt.  |

**III. WYKAZ MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH  
POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH  
ZGKiM SPÓŁKI z o. o. na dzień 30.04.2024**

| <b>Lp.</b> | <b>Adres budynku</b> | <b>Ilość mieszkań</b> | <b>Ilość lokali użytkowych</b> | <b>Liczba udziałów lokali</b> |
|------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1          | Damrota 2            | -                     | 16                             | 100 %                         |
| 2          | Rybacka 9            | -                     | 2                              | 100 %                         |
| 3          | Sienkiewicza 9       | -                     | 7                              | 797/1000                      |
| 4          | Krasickiego 4        | 14                    | 3                              | 5264/10000                    |

Ilość lokali mieszkalnych = 14

Ilość lokali użytkowych = 28

W zasobach mieszkaniowych gminy zamieszkuje około 744 osoby. Spółka administruje 327 lokalami mieszkalnymi w tym 43 mieszkaniami na umowę najmu socjalnego lokalu mieszkalnego i posiada 77 umów z lokalami użytkowymi, 26 garażami i 6870 m<sup>2</sup> terenów zielonych. Oprócz tego Spółka posiada 2 pomieszczenie tymczasowe.

#### IV. **Stawki czynszowe mieszkań i lokali użytkowych**

Czynsz w lokalach mieszkalnych przedstawia się następująco:

- maksymalna stawka czynszowa obowiązująca w chwili obecnej w zasobach gminnych wynosi 6,34 zł/m<sup>2</sup>, jednak stawka ulega zmniejszeniu w zależności od położenia lokalu (strefa miejska, piętro) stanu technicznego budynku oraz wyposażenia w instalacje. Z tego tytułu średni czynsz wynosi 3,30 zł/m<sup>2</sup> pow. Użytkowej,
- stawka czynszu stosowana w ramach najmu socjalnego wynosi 0,85 zł/m<sup>2</sup>.

Stawki czynszowe dla lokali użytkowych:

- usługi podstawowe dla ludności – od 6,50 zł/m<sup>2</sup> do 16,60 zł/m<sup>2</sup> netto,
- usługi pozostałe od 8,30 zł/m<sup>2</sup> do 11,10 zł/m<sup>2</sup> netto,
- handel artykułami od 14,80 zł/m<sup>2</sup> do 16,60 zł/m<sup>2</sup> netto,
- gastronomia od 8,30 zł/m<sup>2</sup> do 17,55 zł/m<sup>2</sup> netto,
- oprócz tego zgodnie z przepisami zwalniane lokale są przeznaczone na przetarg i tu stawki kształtują się w granicach od 6 zł do 25 zł/m<sup>2</sup>, w zależności od atrakcyjności i położenia lokalu.

W roku 2023 Społeczna Komisja Mieszkaniowa odbyła 8 posiedzeń (2 w kwartale), na których rozpatrywano wnioski osób ubiegających się o mieszkanie komunalne oraz dokonywano aktualizacji wniosków osób wpisanych na listy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami osoba umieszczona na liście po 12 miesiącach winna przedstawić aktualne dane.

W roku 2023 złożono 28 wniosków. Nie wszystkie osoby składające wnioski kwalifikują się do zawarcia umowy najmu ( np. za wysokie dochody, posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, nie wykazanie, że Gmina Krapkowice stanowi centrum życiowego, itp.)

Na dzień 31.12.2023r. na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu oczekiwało łącznie 25 wnioskodawców, w tym:

- 3 osoby do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony,
- 20 osób do zawarcia umowy najmu socjalnego, z tego 7 osób na podstawie wyroków eksmisyjnych,
- 2 osoby do pomieszczenia tymczasowego

W okresie sprawozdawczym zawarto 8 umów najmu, w tym:

- 4 na czas nieokreślony, w tym: 1 umowa z lokatorem, któremu nie przedłużono umowy najmu socjalnego (za wysokie dochody) natomiast zawarto umowę na czas nieokreślony (odpowiednia wysokość dochodów),
- 4 na najem socjalny: w tym 2 umowy zawarte z lokatorem , który zajmował lokal bezumownie (wcześniejsza umowa wygasła).

Natomiast w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi, w związku z podwyżką świadczeń nie sporządza się aneksów gdyż w umowach najmu widnieje wpis mówiący o tym, że składniki opłat (media) są składnikami zmiennymi i będą ulegać zmianie w zależności od kosztów ponoszonych przez Wynajmującego. Zmiana tych opłat nie wymaga zmiany umowy.

**V. Dane finansowe z działalności zarządcy gminnych zasobów lokalowych za okres I-XII 2023 r.**

1. Wartość przychodów za rok obrotowy 2023

**2.562.760,43 zł**

2. Wartość poniesionych kosztów eksploatacji, remontów i świadczeń

**2.783.980,34 zł**

**VI. Zadłużenie w zasobach gminnych**

**Zadłużenie na dzień 31.12.2023 r. w zasobach gminnych wynosi: 1.588.432,98 zł**  
(tj. od dnia powstania Spółki – marzec 2002 r.)

w tym:

Lokale mieszkalne – 1 449 339,44 zł

Lokale użytkowe – 135 190,72 zł

Garaże – 3 902,82 zł

W roku 2023 w stosunku do roku 2022 zadłużenie zmieniło się o: 69 992,93 zł

w tym:

lokale mieszkalne – 50 663,78 zł (wzrost)

lokale użytkowe – 18 924,61 zł (wzrost)

garaże – 404,54 zł (wzrost)

W roku 2023:

- wysłano 115 wezwań do zapłaty
- do sądu skierowano 14 szt. pozwów o zapłatę

## VII. Podsumowanie

Ze względu na ograniczone środki własne, samorząd powinien w większym stopniu uczestniczyć w finansowaniu prac modernizacyjnych. Państwo przekazało samorządom lokalnym kompetencje prowadzenia polityki mieszkaniowej dla społeczności lokalnych, przy równoczesnym skomunalizowaniu większości zasobów mieszkaniowych. Dlatego też gminy są zobowiązane przyjąć na siebie ciężar zapewnienia „dachu nad głową” tej części gospodarstw domowych, których kondycja finansowa nie daje szans budowania swojego mieszkania. Gmina, realizując zadania z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców, ma obowiązek realizować cele w dziedzinie mieszkalnictwa oraz prowadzić działalność zmierzającą do osiągnięcia tych celów z wykorzystaniem środków budżetowych i uprawnień przysługujących władzy. W szczególności chodzi tu o budowanie czynszowych domów mieszkalnych, utrzymywanie istniejących zasobów oraz zapewnienie współczesnych standardów technicznych w mieszkaniach.

Sporządził:

Prezes Zarządu

Józef Piosek