



MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W KĘDZIERZYNIE-KOŹLU



93

DZ.153.8.2025



Kędzierzyn-Koźle, 17 lipca 2025 roku

PREZIDENT MIASTA

BRH

Sabina Łowosińska
28.07.25

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-KOŹLU”

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

Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu jest jednostką budżetową Gminy Kędzierzyn-Koźle. Działa zgodnie z przepisami prawa, na podstawie statutu, ustaw oraz uchwał organu gminy ustalających zasady gospodarowania budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy.

Statut reguluje przedmiot działania jednostki. W jego zakresie Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu między innymi:

1. Zarządza gruntami i nieruchomościami gruntowymi będącymi w posiadaniu Gminy lub będącymi przedmiotem jej użytkowania wieczystego, w których znajdują się lokale mieszkalne lub użytkowe przeznaczone do najmu bądź dzierżawy.
2. Zarządza pozostałymi niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi własność Gminy lub przedmiot jej wieczystego użytkowania, przekazanymi w zarząd.
3. Zarządza 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. Zarządza gruntami stanowiącymi własność osób trzecich, które są zabudowane budynkami z lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi, które znajdują się w posiadaniu Gminy,
5. Reprezentuje Gminę we wspólnotach mieszkaniowych.
6. Wykonuje czynności pomocnicze w realizacji zadań własnych Gminy w zakresie przyznawania dodatków mieszkaniowych.
7. Sprawuje opiekę nad bezdomnymi zwierzętami.

Miejski Zarząd Budynków Komunalnych
w Kędzierzynie-Koźlu
ul. Grunwaldzka 6, 47-220 Kędzierzyn-Koźle
NIP 7490007070, Regon 530859315
tel. 77 483-49-81, 77 483-55-64, 77 483-40-71
www.bip.mzbk.kedzierzynkozle.pl
Adres do e-Doręczeń: AE:PL-67731-66528-BEHAF-24

Administracja Budynków Komunalnych
ul. Juliusza Ligonia 5a, 47-224 Kędzierzyn-Koźle
tel. 77 483-48-85, 77 483-26-02

Punkt Stare Miasto
ul. Skarbowa 1a
tel. 77 482-38-36, 77 482-32-26

Schronisko dla Bezdomnych Zwierząt
ul. Gliwicka 20, 47-224 Kędzierzyn-Koźle
tel. kom. +48 604 22 96 91
www.schronisko.kedzierzynkozle.pl

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 i remontów zarządzanych obiektów wykazanych w budżecie Gminy i własnych planach finansowych. Realizuje planowane zadania we własnym zakresie bądź zleca je firmom zewnętrznym wyłonionym zgodnie z obowiązującymi regulacjami z zakresu prawa zamówień publicznych. Na mocy statutu jest także odpowiedzialny za wynajmowanie oraz wydzierżawianie zarządzanych lokali osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej. Tryb oraz zasady postępowania w zakresie nawiązywania oraz rozwiązywania umów określone są w odrębnych przepisach prawa. Do zadań jednostki należy również pobieranie czynszu oraz innych należności z tytułu najmu lokali i dzierżawy nieruchomości. Gdy sytuacja wymaga dochodzenia roszczeń z tytułu należnych opłat przed sądem bądź wszczęcia postępowania egzekucyjnego reprezentuje Gminę w granicach umocowania objętego pełnomocnictwem, udzielonego przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych. Jako przedstawiciel Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem, jednostka wnosi należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, należności na poczet funduszu remontowego tych wspólnot oraz składa oświadczenia woli w imieniu Gminy będącej członkiem wspólnoty mieszkaniowej, w ramach pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

II. Charakterystyka zasobów.

Liczba budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Kędzierzyn-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 2025 roku mieszkaniowy zasób Gminy Kędzierzyn-Koźle obejmował 2 132 lokale mieszkalne w tym:

- 1 625 lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- 34 mieszkania służbowe,
- 465 lokali 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 271.

W ramach otrzymywanych środków finansowych Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu przeprowadza zgodnie z planem inwestycyjnym modernizację gminnych lokali mieszkalnych. W roku ubiegłym siłami własnymi wyremontowano 9 wolnych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, 20 wolnych lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz 2 lokale służbowe wynajmowane na czas stosunku pracy. Natomiast firmy zewnętrzne wykonały remont w 12 wolnych lokalach mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz w 1 lokalu służbowym. Co daje łącznie 44 lokale. Ponadto firmy zewnętrzne wykonały łazienkę w 2 zamieszkałych lokalach tj. w 1 przeznaczonym do najmu socjalnego oraz w 1 lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony. Dodatkowo w roku 2024 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 3 lokali.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku siłami własnymi wyremontowano 19 pustostanów w tym 9 lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony, 9 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i 1 lokal służbowy. Systemem zleconym firmy wykonały remonty w 8 lokalach do wynajęcia na czas nieoznaczony, 2 lokalach przeznaczonych do najmu socjalnego. Do połowy lipca zostaną oddane 3 lokale przeznaczone do najmu socjalnego. Łącznie 32 lokale. Na kolejne 14 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 25 000 zł brutto planujemy wydzielić pomieszczenie łazienki w lokalu przeznaczonym do najmu socjalnego.

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 2024 roku zawarto 29 umów przedwstępnych na remont lokalu mieszkalnego we własnym zakresie, z czego 2 przyszłych najemców zrezygnowało z remontu. Natomiast do końca czerwca tego roku zawarto 21 umów przedwstępnych na remont lokalu mieszkalnego we własnym zakresie.

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku łącznie zawarto 122 umowy najmu na najem lokali mieszkalnych w tym:

- 22 umowy na najem lokali przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony oraz 2 umowy na najem lokali przekwalifikowanych z najmu socjalnego na czas nieoznaczony,
- 13 umów dla lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę po zakończeniu remontu,
- 10 umów - przywrócenie tytułu prawnego,

- 4 aneksy do umów - wstąpienie w najem na podstawie art. 691 Kc,
- 21 umów przedwstępnych na remont lokalu mieszkalnego we własnym zakresie,
- 8 umów dla lokali przeznaczonych na wynajem na czas oznaczony - w tym 4 umowy ze wskazaniem po wyroku eksmisyjnym tego samego lokalu,
- 40 umów - przedłużających najem lokalu przeznaczonego na wynajem na czas oznaczony,
- 2 umowy zamiany wzajemnej najemców.

W zasobach Gminy Kędzierzyn-Koźle jest również 356 lokali użytkowych, 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 2025 roku plan dochodów z tytułu wpływów z czynszów najmu wykonany został w 49,69 % (roczna wielkość planowana to kwota 9 500 000,00 zł, natomiast wykonana w I półroczu to kwota 4 720 835,43 zł).

III. Zasoby mieszkaniowe w liczbach.

Zasób mieszkaniowy Gminy Kędzierzyn-Koźle na 30 czerwca 2025 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
201	2	278	6	1 424	32	187	2
OGÓŁEM 2 132 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	124	5 422,31	123	4 904,11
Cisowa	49	2 506,15	4	183,90
Kłodnica Koźle Port	142	6 880,59	120	6 488,60
Koźle	72	3 138,65	355	18 465,02
Pogorzelec	29	1 273,66	384	19 190,30
Sławęcice	50	1 686,17	26	1 511,62
Śródmieście	21	1 110,11	533	22 802,94
Razem	487	22 017,64	1 645	76 932,35

W gminnym zasobie mieszkaniowym znajduje się 465 lokali do najmu socjalnego. 2 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 2025 roku sprzedano 27 lokali mieszkalnych po uprzednim złożeniu przez najemcę wniosku o wykup (w tym 2 budynki), dwa lokale użytkowe (w tym jeden garaż), 1 lokal niemieszkalny (budynek gospodarczy) oraz 3 lokale zostały zbyte w drodze przetargu.

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 2024 roku w ramach zadania pod nazwą „Zmiana systemu ogrzewania w gminnych lokalach komunalnych” wykonano:

- 8 instalacji centralnego ogrzewania z podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 5 instalacji centralnego ogrzewania etażowego gazowego,
- 1 piec na pellet
- 2 lokale podłączono do wspólnej kotłowni gazowej.

Na podstawie posiadanego projektu technicznego do końca lipca wyłonimy wykonawcę na:

- postawienie zbiornika na gaz płynny propan wraz z podłączeniem gazu do budynku oraz wykonaniem wewnętrznych instalacji gazowych i montażem kotła gazowego przy ul. Gazowej 6,
- zmianę sposobu ogrzewania w trzech lokalach komunalnych na centralne ogrzewanie etażowe gazowe.

Zakończenie inwestycji planowane jest na koniec trzeciego kwartału 2025 roku.

Oczekujemy na zlecone projekty techniczne budowy instalacji gazowej dla budynków przy ul. Kłodnickiej 89, 90, 93, 97, Młynarskiej 3 i 5 z zaprojektowaniem i budową wspólnej kotłowni dla danego budynku. W trakcie realizacji jest także projekt techniczny instalacji gazowej od szafki głównej do istniejącej kotłowni dla budynku przy ul. Głównej 23.

W roku bieżącym planujemy wykonać jeszcze 20 projektów technicznych podłączeń lokali do centralnego ogrzewania etażowego gazowego wraz z ich realizacją. Obecnie przygotowujemy się do rozpoczęcia procedury przetargowej.

W roku 2024 realizowaliśmy zadania:

- wymiana więźby dachowej i pokrycia dachowego budynku mieszkalnego przy ul. Portowej 41,
- wykonanie odwodnienia podwórka wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku mieszkalnego przy ul. Kłodnickiej 90,
- wykonanie termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Piastowskiej 58 wraz z odwodnieniem i utwardzeniem terenu.

Natomiast w 2025 roku zostały zrealizowane zadania inwestycyjne:

- dotyczące utwardzenia powierzchni terenu wraz z remontem kanalizacji deszczowej przy ul. Żeglarskiej 13.

W planie zadań inwestycyjnych mamy także zagospodarowanie terenu wraz z przebudową wjazdu przy budynku Fryderyka Chopina 15-19.

Celem poprawy porządku oraz komfortu życia, partycypowaliśmy w kosztach wykonania i montażu altany śmietnikowej dla budynku przy ul. Bolesława Limanowskiego 12-14 oraz wykonaliśmy montaż daszków nad drzwiami wejściowymi do budynku mieszkalnego przy ul. Tadeusza Kościuszki 61-81. Dodatkowo zleciliśmy wykonanie malowania elewacji budynku Centrum Handlowego Manhattan przy al. Jana Pawła II 27A.

VI. Tabela nr 3: Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na 30 czerwca 2025 roku.

Rodzaj wyposażenia	Komunalne lokale mieszkalne			Ogółem
	Liczba lokali do wynajęcia na czas nieoznaczony	Liczba lokali służbowych	Liczba lokali socjalnych i tymczasowych	
instalacja wodociągowa	1 625	34	473	2 132
instalacja elektryczna	1 625	34	473	2 132
kanalizacja	1 623	34	473	2 130
instalacja gazowa	1 250	26	251	1 527
łazienka	1 558	34	387	1 979
WC w mieszkaniu	1 565	34	380	1 979
centralne ogrzewanie	1 250	29	309	1 588
ogrzewanie gazowe	113	2	19	134
piece węglowe	197	0	115	312

ogrzewanie elektryczne konwektorowe	65	3	30	98
zbiornik bezodpływowy (szambo)	2	0	0	2

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

Według stanu na 30 czerwca 2025 roku analiza wpływu należności przedstawia się następująco:

- 983 najemców opłaca czynsz wraz z opłatami niezależnymi (media) za wynajmowane lokale mieszkalne,
- 878 najemców nie płaci regularnie czynszu oraz opłat niezależnych (media) za wynajmowane lokale mieszkalne,
- z 7 najemcami rozwiązano umowy najmu.

Przedmiotem przeprowadzanych procedur windykacyjnych są zaległości, które powstały w latach 2009-2025 i na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiły 21 334 480,65 zł.

Do 30 czerwca 2025 roku na drogę postępowania sądowego skierowano pozwy o zapłatę na łączną kwotę 468 702,73 zł oraz 31 pozwów o orzeczenie eksmisji z lokali mieszkalnych.

Rezultatem przeprowadzonych działań windykacyjnych w okresie sprawozdawczym wobec dłużników jest:

- uzyskanie 39 prawomocnych orzeczeń sądowych na kwotę 381 859,40 zł,
- skierowanie do egzekucji komorniczej należności na kwotę 705 129,59 zł,
- wpływy z tytułu egzekucji komorniczej na kwotę 321 678,38 zł,
- uregulowanie nakazów sądowych (poprzez dobrowolne wpłaty) na kwotę 124 252,28 zł,
- uzyskanie w wyniku odpracowania należności w kwocie 47 446,40 zł,
- umorzenie należności na kwotę 1 679 548,20 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.

Zatwierdzam:

DYREKTOR
 Signature Not Verified
 Dokument podpisany przez
 Stanisław Węgrzyn
 Data: 2025.07.12 14:56:55 CEST
Stanisław Węgrzyn

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska
Sabina Nowosielska