

47-300 Krapkowice, ul. Rybacka 9
tel. 77 4661 888, 77 4664 188
e-mail: biuro@zgkim.eu
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 2025 r.

Spis treści:

I.	Wprowadzenie, podstawowe informacje.....	3
II.	Wykaz mieszkań i lokali użytkowych w zasobach Gminy	4
III.	Wykaz mieszkań i lokali użytkowych w zasobach ZGKiM	7
IV.	Stawki czynszowe mieszkań i lokali użytkowych	8
V.	Dane finansowe za 2024 rok	9
VI.	Zadłużenie w zasobach gminnych	9
VII.	Podsumowanie	10

WPROWADZENIE

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

- ogólny przedmiot działalności Spółki oraz działania wykonywane w roku obrotowym 2024 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

Działania Spółki ZGKiM wykonane w roku 2024:

- wynajem nieruchomości, lokali mieszkalnych i użytkowych - zawieranie umów najmu i umów dzierżawy
- zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi tj. gminnym zasobem mieszkaniowym i wspólnotami oraz własnymi zasobami mieszkaniowymi – gospodarowanie wydzieloną częścią mienia gminy, w celu zaspokojenia potrzeb społecznych mieszkańców i zarządzanie majątkiem gminy
- dokonywanie przeglądów technicznych budynków mieszkalnych i użytkowych na podstawie prawa budowlanego, typowanie budynków do napraw bieżących, kapitalnych oraz modernizacji (na podstawie wyników przeglądów), nadzór techniczny nad remontami budynków będących w administracji (wraz ze Wspólnotami Mieszkaniowymi), świadczenie odpłatnych usług na rzecz mieszkańców administrowanych budynków w zakresie drobnych napraw konserwacyjnych
- obsługa automatów parkingowych na terenie miasta Krapkowice – ustalono strefę płatnego parkowania, określono wysokość stawek pobierania opłat za parkowanie pojazdów samochodowych w strefie płatnego parkowania
- dzierżawa 22 sztuk słupów ogłoszeniowych na terenie miasta i Gminy Krapkowice od dnia 01.07.2011 r., z których pobierane są pożytki zgodnie z cennikiem
- pełnienie roli inkasenta opłaty targowej zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Krapkowicach
- administrowanie 46 Wspólnotami Mieszkaniowymi – w których oprócz prowadzenia spraw księgowych, nadzoruje prace remontowe
- zarządzanie – prowadzenie spraw związanych z działalnością Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Krapkowice
- zarządzanie cmentarzami komunalnymi przy ul. Staszica oraz ul. Wrzosów na podstawie polecenia wykonania zadania własnego nr IU.272.39.2024 z dnia 18.11.2024

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

Lp.	Ulica Nr domu	Rodz. Bud.	Ilość lok. użytk.	ilość m2	Ilość mieszkań	Ilość m2	Ilość garaży	Ilość 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 Lok. użytkowy- 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	5	250,04			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				2	66,89			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				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	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 prywatna
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 prywatna
100	Sienkiewicza 9		1	302,00					Komunalne
101	Rogów Opolski - Chrobrego 17	1*							Komunalne Umowa
102	Rogów Opolski Kościuszki 34	1*							Komunalne 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 Z-dy Papiernicze	1*	1	683,2					Komunalne
107	Kolejowa 16-Cmentarz	1*		44,10					Komunalne
108	Pietna Łukowa 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*	1	230,00					Komunalne
119	Sądowa 25	1*	1	1065,70			10	159,60	Komunalne
	OGÓŁEM		79	7721,96	325	15376,78	36	669,82	

Stan na dzień 30.04.2025

Legenda:

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

Ilość lokali mieszkalnych = 325 szt.
 Ilość lokali użytkowych = 79 szt.
 Ilość garaży = 36 szt.
 Ilość budynków (własność prywatna) = 11 szt.
 Ilość budynków 100% komunalnych = 30 szt.
 Ilość budynków, w których formalnie nie powstały Wspólnoty Mieszkaniowe = 13 szt.

III.**WYKAZ MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH
POZOSTAJĄCYCH W ZASOBACH
ZGKiM SPÓŁKI z o. o. na dzień 30.04.2025**

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Ilość lokali użytkowych	Liczba udziałów lokali
1	Damrota 2	-	16	100 %
2	Rybacka 9	-	1	889/1000
3	Sienkiewicza 9	-	7	797/1000
4	Krasickiego 4	13	3	4935/10000

Ilość lokali mieszkalnych = 13

Ilość lokali użytkowych = 27

W zasobach mieszkaniowych gminy zamieszkuje około 740 osób. Spółka administruje 325 lokalami mieszkalnymi w tym 43 mieszkaniami na umowę najmu socjalnego lokalu mieszkalnego i posiada 79 lokali użytkowych, 36 garaży i 6870 m² 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 7,61 zł/m², 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 4,60 zł/m² pow. użytkowej,
- stawka czynszu stosowana w ramach najmu socjalnego wynosi 1,02 zł/m².

Stawki czynszowe dla lokali użytkowych:

- usługi podstawowe dla ludności – od 6,50 zł/m² do 16,60 zł/m² netto,
- usługi pozostałe od 8,30 zł/m² do 11,10 zł/m² netto,
- handel artykułami od 14,80 zł/m² do 16,60 zł/m² netto,
- gastronomia od 8,30 zł/m² do 17,55 zł/m² 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/m², w zależności od atrakcyjności i położenia lokalu.

W roku 2024 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 2024 złożono 35 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 31.12.2024r. na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu oczekiwało łącznie 28 wnioskodawców, w tym:

- 3 osoby do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony,
- 23 osoby do zawarcia umowy najmu socjalnego, z tego 8 osób na podstawie wyroków eksmisyjnych,
- 2 osoby do pomieszczenia tymczasowego

W okresie sprawozdawczym zawarto 13 umów najmu, w tym:

- 8 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),
- 5 na najem socjalny: w tym 1 umowa zawarta 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 2024 r.

1. Wartość przychodów za rok obrotowy 2024

2 544 058,21 zł

2. Wartość poniesionych kosztów eksploatacji, remontów i świadczeń

3 134 478,73 zł

VI. Zadłużenie w zasobach gminnych

Zadłużenie na dzień 31.12.2024 r. w zasobach gminnych wynosi: 1 587 282,41 zł
(tj. od dnia powstania Spółki – marzec 2002 r.)

w tym:

Lokale mieszkalne – 1 463 966,27 zł

Lokale użytkowe – 119 991,27 zł

Garaże – 3 324,87 zł

W roku 2024 w stosunku do roku 2023 zadłużenie zmieniło się o: 1 150,57 zł (słownie: jeden tysięcy sto pięćdziesiąt złotych 57/100 gr)

w tym:

lokale mieszkalne – 14 626,83 zł (wzrost)

lokale użytkowe – 15 199,45 zł (spadek)

garaże – 577,95 zł (spadek)

W roku 2024:

- wysłano 96 wezwań do zapłaty
- do sądu skierowano 12 szt. pozwów o zapłatę

VII. Podsumowanie

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy to istotny element lokalnej polityki społecznej, który wymaga zrównoważenia potrzeb mieszkańców z możliwościami finansowymi samorządu. Skuteczne zarządzanie zasobem mieszkaniowym sprzyja poprawie warunków życia najuboższych mieszkańców oraz przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu. Jednak z uwagi na ograniczone środki finansowe, rosnące potrzeby społeczne oraz stan techniczny wielu lokali, gminy stoją przed licznymi wyzwaniami. Realizując zadania z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców, gmina ma obowiązek realizować cele w dziedzinie mieszkalnictwa oraz prowadzić działalność zmierzającą do osiągnięcia tych celów z wykorzystaniem środków budżetowych. W szczególności chodzi tu o budowanie czynszowych domów mieszkalnych, utrzymywanie istniejących zasobów oraz zapewnienie współczesnych standardów technicznych w mieszkaniach.

Sporządził:

Prezes Zarządu

Józef Piosek