



SPRAWOZDANIE

z działalności Zakładu Administracji Budynków Komunalnych,
w tym z gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Krzeszowice
w 2024 roku

Krzeszowice, maj 2025 rok

1. PODSTAWY ORAZ PRZEDMIOT DZIAŁNOŚCI ZABK

Zakład Administracji Budynków Komunalnych w Krzeszowicach jest jednostką organizacyjną Gminy Krzeszowice nie posiadającą osobowości prawnej. ZABK działa w formie zakładu budżetowego, na podstawie Uchwały Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 31 maja 2007 roku w sprawie *likwidacji jednostki budżetowej „Zakład Administracji Budynków Komunalnych” w celu jej przekształcenia w zakład budżetowy „Zakład Administracji Budynków Komunalnych”*.

Przedmiotem działalności ZABK jest zarządzanie powierzonym zasobem komunalnym Gminy Krzeszowice, obejmującym nieruchomości zabudowane, lokale mieszkalne i użytkowe, garaże, place zabaw, m.in. poprzez :

- prowadzenie ewidencji budynków, lokali, garaży i placów zabaw stanowiących zasób komunalny;
- prowadzenie rejestrów najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz rejestrów osób zamieszkałych w tych lokalach;
- zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez właściwe przedmiotowo komórki organizacyjne Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach;
- przeprowadzanie procedur przetargowych oraz bezprzetargowych dotyczących oddania lokali w najem lub użyczenie oraz dzierżawę terenów;
- zawieranie umów najmu, dzierżawy i użyczenia lokali użytkowych i garaży wolnostojących;
- zawieranie umów dzierżawy terenów oraz części powierzchni nieruchomości (np. na działalność reklamową) ;
- obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu, w tym naliczanie opłat z tytułu umów najmu, dzierżawy lub użyczenia;
- rozliczanie dostarczonych do budynków : energii, wody i gazu oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
- ubezpieczenie nieruchomości;
- obsługę techniczną zasobu, polegającą na wykonywaniu okresowych kontroli stanu technicznego, aktualizacji i uzupełnianiu dokumentacji technicznej, prowadzeniu ksiąg obiektu budowlanego;
- utrzymywanie budynków, lokali i obiektów (także wiat przystankowych) w należyтым stanie technicznym : wykonywanie bieżących napraw i konserwacji (w tym usuwanie awarii) oraz remontów;
- nadzór nad wykonaniem robót budowlanych;
- utrzymanie porządku i czystości (w tym utrzymanie zimowe) oraz pielęgnację zieleni w obrębie zarządzanych nieruchomości;
- utrzymanie właściwego stanu sanitarnego i p.poż.;
- zapewnienie dostaw energii, wody i gazu oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
- obsługę prawną w tym prowadzenie postępowań sądowych i egzekucyjnych;
- windykację należności dotyczących zarządzanego zasobu;
- prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót budowlanych, usług i dostaw;
- zawieranie umów cywilnoprawnych związanych z prowadzoną działalnością;
- reprezentowanie Gminy Krzeszowice jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych oraz pokrywanie w imieniu gminy należnych opłat z tytułu współwłasności w nieruchomości wspólnej.

2. ZASÓB NIERUCHOMOŚCI ZARZĄDZANY PRZEZ ZABK

Nieruchomości stanowiące zasób komunalny zarządzany przez ZABK, wg stanu na dzień 31.12.2024r., przedstawiono w tabelach – w załączeniu do niniejszego sprawozdania, tj. :

- nieruchomości zabudowane –tabela nr 1;
- nieruchomości lokalowe –tabela nr 2;
- garaże wolnostojące – tabela nr 3;
- place zabaw – tabela nr 4.

2.1. ZASÓB LOKALOWY

Wielkość i strukturę zasobu lokalowego stanowiącego własność Gminy Krzeszowice lub będącego w jej samoistnym posiadaniu, zarządzanego przez ZABK, wg stanu na dzień 31.12.2024 r., przedstawia poniżej tabela nr 5.

TABELA NR 5 – ZASÓB LOKALOWY

L.P.	RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	LICZBA BUD.	LOKALE					
			OGÓŁEM		MIESZKALNE		UŻYTKOWE	
			LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]	LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]	LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	BUDYNKI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY LUB BĘDĄCE W JEJ SAMOISTNYM POSIADANIU	46	217	15 439,95	125	4 825,96	92	10 613,99
2	BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	23	209	8 700,47	205	8 469,63	4	230,84
RAZEM		69	426	24 140,42	330	13 295,59	96	10 844,83

Mieszkaniowy zasób Gminy Krzeszowice tworzy 330 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 13 295,59 m².

Gminny zasób lokali użytkowych (o przeznaczeniu innym niż na cele mieszkalne) stanowi 96 lokali, o powierzchni użytkowej 10 844,83 m².

2.2. MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY KRZESZOWICE

2.2.1. Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego gminy

Wielkość i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy Krzeszowice, według stanu na dzień 31.12.2024 r. przedstawia poniżej tabela nr 6.

TABELA NR 6 – LOKALE MIESZKALNE

L.P.	RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	LICZBA BUD.	OGÓŁEM LOKALI MIESZKALNYCH		LOKALE WYNAJMIOWANE NA CZAS NIEOZNACZONY		LOKALE NAJMU SOCJALNEGO - WYNAJMIOWANE NA CZAS OZNACZONY	
			LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]	LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]	LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	BUDYNKI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY LUB BĘDĄCE W JEJ SAMOISTNYM POSIADANIU	30	125	4 825,96	95	4 324,50	29	501,46
2	BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	23	205	8 469,63	203	8 435,32	2	34,31
RAZEM		52	330	13 295,59	298	12 759,82	31	535,77

2.2.2. Lokale najmu socjalnego – wynajmowane na czas oznaczony

Na dzień 31.12.2024 r. do mieszkaniowego zasobu Gminy Krzeszowice należy 31 lokali najmu socjalnego, o pow. użytk. 535,77 m². Informację dotyczącą przedmiotowych lokali przedstawia tabela nr 7 oraz tabela nr 11, stanowiące załącznik do niniejszego sprawozdania.

2.2.3. Pomieszczenia tymczasowe

Pomieszczenia tymczasowe wskazywane są przez Burmistrza Gminy Krzeszowice w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 kpc. Na dzień 31.12.2024 r. w mieszkaniowym zasobie Gminy nie wydzielono pomieszczeń przeznaczonych na wynajem jako pomieszczenia tymczasowe.

2.2.4. Lokale zamienne

W 2024 r. nie zawarto żadnej umowy lokalu zamiennego.

2.2.5. Zamiana lokali komunalnych

W 2024 r. nie dokonano żadnej zamiany lokalu mieszkalnego.

2.2.6. Umowy najmu lokali mieszkalnych

W 2024 r. w mieszkaniowym zasobie Gminy Krzeszowice zawartych zostało 21 umów najmu lokali mieszkalnych. Szczegółową informację przedstawia tabela nr 8, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

2.2.7. Lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego

W mieszkaniowym zasobie Gminy Krzeszowice, wg stanu na dzień 31.12.2024 r., 20 lokali zajmowanych jest bez tytułu prawnego.

Szczegółową informację dotyczącą w/w lokali przedstawia tabela nr 9, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

W 2024 r. w przypadku:

- 1 lokalu : nastąpiło jego przekazanie przez komornika w zawiązku z prawomocnym wyrokiem egzekucyjnym (Targowa 4/22),
- 1 lokalu : nastąpiło jego opróżnienie i przekazanie przez byłego najemcę (Czatkowice Dolne 103/8),
- 1 lokalu : nastąpiło jego przekazanie w związku z prawomocnym wyrokiem egzekucyjnym (Kościszki 28/24),
- 5 lokali: nastąpiło przywrócenie tytułu prawnego po spłacie zadłużenia (Rynek 18/1, Rynek 18/2, Targowa 9/4, Targowa 10/22, Miękinia 202/4),
- 3 lokali : toczy się postępowanie sądowe o ich opróżnienie (Krystyny 9/4, Kościszki 28/18b, Miękinia 202/8)

2.2.8. Lokale mieszkalne wolne – opróżnione (stanowiące pustostany)

Liczbę lokali mieszkalnych opróżnionych w 2024 r. przedstawia poniżej tabela nr 10.

TABELA NR 10 – LOKALE MIESZKALNE OPRÓŻNIONE

RODZAJ LOKALU	LICZBA LOKALI	POWIERZCHNA UŻYTK. [m ²]
1	2	3
LOKALE WYNAJMOWANE NA CZAS NIEOZNACZONY	5	140,14
LOKALE NAJMU SOCJALNEGO - WYNAJMOWANE NA CZAS OZNACZONY	2	24,04
RAZEM	7	164,18

Lokale mieszkalne, stanowiące pustostany na dzień 31.12.2024r. przedstawiono w tabeli nr 11, stanowiącej załącznik do niniejszego sprawozdania.

2.2.9. Czynsz najmu lokali mieszkalnych – warunki jego ustalania oraz obniżania

Czynsz najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krzeszowice ustalony był w 2024 r. w oparciu o :

- Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...),
- Uchwałę Nr XXXIV/363/2021 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzeszowice na lata 2021 – 2026,
- Zarządzenie Nr 296/2023 Burmistrza Gminy Krzeszowice z dnia 13.10.2023 r. ustalające miesięczną stawkę bazową czynszu najmu w wys. 5,74 zł/m² pow. użytkowej lokali oraz stawkę czynszu za najem lokalu socjalnego w wys. 1,86 zł/m²,
- Zarządzenie Nr 308/2024 Burmistrza Gminy Krzeszowice z dnia 09.10.2024r. ustalające miesięczną stawkę bazową czynszu najmu w wys. 5,91 zł/m² pow. użytkowej lokali oraz stawkę czynszu za najem socjalny lokalu w wys. 1,92 zł/m².

Obowiązujące w roku 2024 oraz w latach : 2023 do 2024 stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu przedstawia tabela nr 12, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

Przychód z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz odszkodowania za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego w 2024 r. wyniósł: 1.126.634,73 zł. Natomiast koszt ich utrzymania wyniósł : 1.191.275,32 zł. W związku z powyższym na pokrycie w/w kosztów

oprócz przychodu z najmu lokali mieszkalnych wykorzystane zostały środki pochodzące z przyznanej na 2024 r. dotacji przedmiotowej oraz z dochodu z najmu lokali użytkowych.

2.2.10. Rozliczenia wykonanych przez najemców w lokalach robót adaptacyjnych i ulepszeń

W 2024 r. w mieszkaniowym i użytkowym zasobie Gminy Krzeszowice dokonano rozliczenia z najemcami lokali wartości nakładów z tytułu wykonanych przez nich ulepszeń w lokalu (na podstawie art. 6d i 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)). Informację dotyczącą przedmiotowych rozliczeń przedstawia poniżej tabela nr 13.

TABELA NR 13 – NAKŁADY DO ROZLICZENIA Z TYTUŁU ULEPSZEŃ

L.P.	ADRES	POW. UŻYTK. [m ²]	WYSOKOŚĆ NAKŁADÓW DO ROZLICZENIA W CZYNSZU NAJMU [zł]		
			OGÓŁEM	W 2024R.	W KOLEJNYCH LATACH
1	2	3	4	5	6
1.	Krzeszowice, Florianą 3 LU	21,57	2.101,26	2.101,26	0,00
2.	Krzeszowice, Targowa 5/12	52,17	11.289,37	4.827,84	4.499,93
3.	Krzeszowice, Rynek 17/2	33,89	4.280,00	1.335,72	2.236,67
4.	Krzeszowice, Krakowska 16	15,00	1.222,43	852,79	0,00

2.3. NIERUCHOMOŚCI UŻYTKOWE - O PRZEZNACZENIU INNYM NIŻ NA CELE MIESZKALNE

2.3.1. Wielkość i struktura gminnego zasobu lokali o przeznaczeniu innym niż na cele mieszkalne

Wielkość i strukturę gminnego zasobu lokali o przeznaczeniu innym niż na cele mieszkalne, według stanu na dzień 31.12.2024 r. przedstawia poniżej tabela nr 14.

TABELA NR 14 – LOKALE O PRZEZNACZENIU INNYM NIŻ NA CELE MIESZKALNE

L.P.	RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	LICZBA BUDYNKÓW	OGÓŁEM LOKALI UŻYTKOWYCH		W TYM POWIERZCHNIE :								
					NAJMU		ZWOLNIONE Z CZYNSZU		ZAJMOWANE BEZ TYTUŁU PRAWNEGO		PUSTOSTANY		INNE
			LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]	LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]	LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]	LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]	LICZBA	POW. UŻYTK. [m ²]	POW. UŻYTK. [m ²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	BUDYNKI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY LUB BĘDĄCE W JEJ SAMOISTNYM POSIADANIU	26	92	10 613,99	28	2 263,48	46	7 549,59	-	-	8	645,65	155,27
2	BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	2	4*)	230,84	3	82,68	4	88,06	-	-	1	39,60	20,50
RAZEM		28	96	10 844,83	31	2 346,16	50	7637,65	-	-	9	685,25	175,77

*) część lokalu usługowo-użytkowego nr 1 przy ul. Targowej 9 oddana została w najem, a część w użyczenie

Szczegółową informację dotyczącą położenia lokali, tytułu prawnego do ich używania oraz powierzchni, rodzaju prowadzonej działalności, przedstawia tabela nr 15, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

2.3.2. Umowy użyczenia i najmu lokali użytkowych i garaży, zawarte w 2024 roku

W 2024 r. zawartych zostało:

- 46 umów najmu, w tym :
 - 1 umowa na czas nieoznaczony (najem – pom. gosp. Rynek 16),
 - 6 umów na czas oznaczony do 3 lat,
 - 39 umów najmu krótkoterminowego (w budynkach sołectw),
- 7 umów użyczenia, zawartych na czas określony.

Szczegółową informację dotyczącą zawartych umów użyczenia, najmu lokali użytkowych oraz garaży przedstawia tabela nr 16, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

2.3.3. Lokale użytkowe wolne – opróżnione (stanowiące pustostany)

Lokale użytkowe stanowiące pustostany na dzień 31.12.2024 r. wskazano w kol. 9 tabeli nr 15 oraz szczegółowo w tabeli nr 17 - stanowiących załączniki do niniejszego sprawozdania.

2.3.4. Czynsz najmu lokali użytkowych

Obowiązujące w 2024 r. wysokości miesięcznych stawek czynszu najmu lokali użytkowych wahały się w przedziale : 3,63 zł/m²– 100,01 zł/m².

Przychód z tytułu najmu lokali użytkowych w 2024 r. wyniósł: 395.758,36 zł., natomiast koszt ich utrzymania wyniósł : 181.078,23 zł. W związku z powyższym nadwyżka przychodu przeznaczona została na częściowe pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego oraz pozostałych nieruchomości (place zabaw, wiaty przystankowe, parking, kładka dla pieszych itd.).

2.4. INNE OBIEKTY / LOKALE

Obiekty i lokale nie wykorzystywane w 2024 r. na cele mieszkalne lub użytkowe przedstawia tabela nr 18, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

Przychód z tytułu umów zawartych z przewoźnikami na korzystanie z Dworca Komunikacyjnego w 2024 r. wyniósł 12.663,30 zł, co stanowi jedynie ok. 4 % kosztów utrzymania dworca, które w 2024 r. wyniosły : 296.646,73 zł. W związku z powyższym pozostałe koszty w wysokości 283.983,43 zł pokryte zostały z przyznanej na 2024 r. dotacji przedmiotowej oraz z dochodu z najmu lokali użytkowych, garaży wolnostojących oraz dzierżaw terenów.

2.5. GARAŻE WOLNOSTOJĄCE

Informacje dotyczące garaży wolnostojących (murowanych), zarządzanych przez ZABK, przedstawia tabela nr 3, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

Obowiązująca w 2024 r. miesięczna stawka czynszu najmu przedmiotowych garaży, ustalona na podstawie zawartych umów, waha się w przedziale : 6,76 zł/m² – 13,93 zł/m², a roczny przychód z tytułu ich najmu w 2024 r. wyniósł: 29.026,58 zł.

2.6. DZIERŻAWA GRUNTÓW

Wykaz dzierżawionych terenów pod garaże typu „blaszak”, pod działalność handlową oraz reklamę przedstawia tabela nr 19.

Obowiązujący w 2024 r. miesięczny czynsz przedmiotowych dzierżaw, ustalony na podstawie zawartych umów, waha się w przedziale : 49,97 zł – 66,43 zł.

Przychód z tytułu dzierżawy gruntów (pod garaże typu „blaszak”, działalność handlową oraz reklamę) w 2024 r. wyniósł: 16.847,50 zł.

2.7. PLACE ZABAW

Na dzień 31.12.2024 r. ZABK zarządzał 40 obiektami rekreacyjnymi (placami zabaw, siłowniami zewnętrznymi oraz boiskami). Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowych placów przedstawiono w tabeli nr 4, stanowiącej załącznik do niniejszego sprawozdania.

Realizacja zadań w zakresie bieżącego utrzymania placów, boisk oraz siłowni zewnętrznych w 2024 r. częściowo zapewniona była przez zewnętrzną firmę na podstawie zawartej umowy na ich obsługę, której koszt wyniósł 137.760,00 zł. Natomiast pozostałe koszty związane z utrzymaniem placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych oraz doliny „Dubie” (w tym naprawy, konserwacje wymiana zużytych elementów, przeglądy, ubezpieczenie, opłaty publicznoprawne) wyniosły 366.366,43 zł (w tym dolina „Dubie”: 123.636,73 zł.). Koszty te pokryte zostały z przyznanej zakładowi dotacji przedmiotowej na 2024 r. oraz z dochodu z najmu lokali użytkowych.

2.8. WIATY PRZYSTANKOWE

Zakład Administracji Budynków Komunalnych sprawuje zarząd nad 66 wiatami przystankowymi na terenie Gminy Krzeszowice w zakresie remontów, bieżących napraw i konserwacji.

Koszty związane z utrzymaniem wiat w powierzonym zakładowi zakresie (tj. napraw, konserwacji oraz wymiany uszkodzonych elementów) w 2024 r. wyniosły 16.313,57 zł. Koszty te pokryte zostały z przyznanej zakładowi dotacji przedmiotowej na 2024 r.

2.9. KŁADKA DLA PIESZYCH NAD TORAMIW KM 46,210 LINII KOLEJOWEJ NR 133 WRAZ Z KLATKAMI SCHODOWYMI I CHODNIKAMI STANOWIĄCYMI DOJŚCIE DO KŁADKI

Zakład Administracji Budynków Komunalnych sprawuje zarząd nad kładką dla pieszych nad torami (przy ul. Czycza w Krzeszowicach) w zakresie bieżącego utrzymania, remontów, bieżących napraw i konserwacji (w tym dźwigów) oraz dostawy do obiektu energii elektrycznej.

Koszty związane z utrzymaniem kładki w powierzonym zakładowi zakresie w 2024 r. wyniosły 142.435,44 zł. Koszty te pokryte zostały z przyznanej zakładowi dotacji przedmiotowej na 2024 r.

2.10. PARKING PRZESIADKOWY W FORMULE „PARKUJ I JEDŹ” PRZY LINII KOLEJOWEJ E30 W KRZESZOWICACH

Zakład Administracji Budynków Komunalnych sprawuje zarząd nad parkingiem przesiadkowym w formule „Parkuj i Jedź” przy Dworcu PKP w Krzeszowicach w zakresie bieżącego utrzymania porządku, wywozu nieczystości, utrzymania zimowego, bieżących napraw i konserwacji oraz dyżuru do całodobowej obsługi rogatek wjazdowych.

Koszty związane z utrzymaniem parkingu w powierzonym zakładowi zakresie w 2024 r. wyniosły 82.903,13 zł. Koszty te pokryte zostały z przyznanej zakładowi dotacji przedmiotowej na 2024 r.

2.11. POMIESZCZENIA W BUDYNKACH KOMUNALNYCH WYKORZYSTYWANYCH NA POTRZEBY JEDNOSTEK POMOCNICZYCH GMINY (SOŁECTWA, OSIEDLA)

Na dzień 31.12.2024 r. ZABK sprawował zarząd nad 12 lokalami w budynkach komunalnych oraz wynajmowanych od innych podmiotów (AGH), wykorzystywanych na potrzeby sołectw i osiedli o łącznej powierzchni 1 226,50 m². Koszty związane z utrzymaniem przedmiotowych pomieszczeń w zakresie: bieżącego utrzymania, napraw i konserwacji, remontów oraz dostawy do pomieszczeń mediów w 2024 r. wyniosły 191.674,60 zł i zostały pokryte z przyznanej zakładowi dotacji przedmiotowej na 2024 r. Z tytułu krótkoterminowego najmu w przedmiotowych lokalach było zawartych 39 umów, z których uzyskano przychód w wysokości 4.897,53 zł za czynsz oraz 6.353,96 zł za media. Szczegółowe rozliczenie kosztów w poszczególnych sołectwach przedstawia tabela nr 23, stanowiąca załącznik do sprawozdania.

2.12. UTRZYMANIE 2 TĘŻNI SOLANKOWYCH - W PACZÓŁTOWICACH I W KRZESZOWICACH PRZY AI. SOLIDARNOŚCI

Koszty związane z utrzymaniem 2 tężni solankowych w powierzonym zakładowi zakresie w 2024 r. wyniosły 89.901,91 zł. Koszty te pokryte zostały z przyznanej zakładowi dotacji przedmiotowej na 2024 r.

3. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ORAZ WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

3.1. PROCEDURY WINDYKACYJNE

W Zakładzie Administracji Budynków Komunalnych prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowym regulowaniem opłat z tytułu najmu lokali. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach prowadzona jest windykacja należności, tj. dochodzenie roszczeń za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawa.

3.2. FORMY POMOCY W SPŁACIE ZALEGŁOŚCI

3.2.1. Udzielanie ulg w spłacie należności

Pomoc w spłacie zaległości reguluje Uchwała nr XLI/481/2021 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Krzeszowice i jej jednostkom organizacyjnym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną.

W 2024r. Burmistrz Gminy Krzeszowice:

- zawarł 2 umowy o rozłożenie na raty wierzytelności Gminy Krzeszowice,
- w 3 przypadkach odstąpił od umowy rozłożenia wierzytelności na raty.

Na dzień 31.12.2024 r. realizowanych jest 6 umów o rozłożenie na raty wierzytelności Gminy Krzeszowice.

3.3. STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH

W 2024 r. wystąpiła nadwyżka w opłatach z tytułu najmu, dzierżawy, użyczenia oraz bezumownego korzystania z nieruchomości zarządzanych przez ZABK, która wyniosła 48.474,60 zł. Natomiast zaległość w w/w opłatach narastająco, na dzień 31.12.2024 r., spadła do kwoty 910.009,79 zł. W związku z podjętymi przez ZABK działaniami windykacyjnymi w 2024 r. należności w wysokości 109.198,22 zł objęte zostały postępowaniami sądowymi. Wielkość oraz strukturę przedmiotowych zaległości przedstawia poniżej tabela nr 20.

TABELA NR 20 – ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH

L.P.	TYTUŁ	ZALEGŁOŚĆ [zł]
1	2	3
1	najem lokali mieszkalnych i bezumowne korzystanie	826.501,42
2	najem lokali użytkowych i bezumowne korzystanie	79.156,13
3	umowy z Przewoźnikami na korzystanie z Dworca Komunikacyjnego	2.681,04
4	najem garaży wolnostojących, dzierżawa terenu pod garaże typu blaszak, działalność handlową, reklamę oraz bezumowne korzystanie z terenu	1.671,20
RAZEM		910.009,79

4. UTRZYMANIE TECHNICZNE ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZABK NIERUCHOMOŚCI

4.1. STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

Stan techniczny zarządzanych przez ZABK nieruchomości, określany jest na podstawie okresowych kontroli wykonywanych w związku z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane*, które wskazują, iż nadal większość budynków jest w średnim i złym stanie technicznym. Budynki mieszkalne, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe należą do grupy najmłodszych, a ich stan, zgodnie z informacją przekazaną przez zarządcę, określa się na dobry i zadowalający.

Z uwagi na zły stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Krzeszowice lub budynków będących w jej samoistnym posiadaniu :

- 6 budynków mieszkalnych kwalifikuje się do wykonania pilnego remontu (budynki położone w Dębniku 45, w Krzeszowicach przy ul. Czatkowice Dolne 103, ul. Rynek 18, w Miękinii 200, 202 oraz w Nowej Górze przy ul. Rynek 19,20, – poz. 2, 9, 17, 29, 31 i 38 tabeli nr 1);
- 3 budynki kwalifikują się do wyłączenia z użytkowania, w celu wykonania kapitalnego remontu, rozbiórki lub sprzedaży nieruchomości (budynki położone w Dubiu 18, Filipowicach przy ul. Śląskiej 5 (opróżniony w 2019 roku), w Miękinii 201 - poz. 3, 5, 30 tabeli nr 1).

4.2. REMONTY, NAPRAWY BIEŻĄCE I KONSERWACJE PRZEPROWADZONE W ZASOBIE

W celu utrzymania zarządzanego zasobu w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej oraz wykonując obowiązki właściciela wynikające m.in. z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów (...)* i ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o *własności lokali*, budynki i lokale poddawane są bieżącym naprawom i konserwacjom oraz remontom, do wysokości zabezpieczonych na ten cel środków finansowych.

W 2024 r. w zarządzanym przez ZABK zasobie wykonane zostały prace remontowe o wartości **352.898,45 zł** (których koszt częściowo pokryty został z przyznanej z budżetu Gminy na 2024 r. dotacji przedmiotowej) oraz prace konserwacyjne i naprawy bieżące (w tym usuwanie awarii) o wartości **399.785,88 zł**.

Szczegółowe informacje dotyczące wykonanych remontów przedstawia tabela nr 21, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

5. BIEŻĄCE UTRZYMANIE ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZABK NIERUCHOMOŚCI

5.1. UTRZYMANIE PORZĄDKU I CZYSTOŚCI (W TYM UTRZYMANIE ZIMOWE) ORAZ PIELĘGNACJA ZIELENI

Zakład Administracji Budynków Komunalnych realizuje obowiązki w zakresie utrzymania porządku i czystości oraz pielęgnacji zieleni, na terenie zarządzanych nieruchomości, na podstawie obowiązujących przepisów.

W 2024 r. koszt utrzymania porządku i czystości wewnątrz i na zewnątrz nieruchomości (w tym utrzymanie zimowe) oraz koszt pielęgnacji zieleni w zakresie zarządzanego przez ZABK zasobu wyniósł 159.671,81 zł.

5.2. ODBIÓR I ZAGOSPODAROWANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH Z NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

Opłata z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w zarządzanych przez ZABK budynkach zamieszkałych w 2024 r. wyniosła: 89.824,00 zł.

5.3. ZAPEWNIENIE DOSTAW ENERGII, GAZU, WODY ORAZ ODBIORU ŚCIEKÓW, ODPADÓW I NIECZYSTOŚCI CIEKŁYCH Z ZARZĄDZANYCH NIERUCHOMOŚCI

Zapewnienie dostaw energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów (z nieruchomości niezamieszkałych) i nieczystości ciekłych z zarządzanych przez ZABK budynków, odbywa się na podstawie umów zawartych przez ZABK z dostawcami przedmiotowych usług.

W 2024 roku koszt dostarczonych do budynków mediów i usług wyniósł 1.102.090,31 zł.

5.4. UBEZPIECZENIE NIERUCHOMOŚCI ORAZ INNE OPŁATY PUBLICZNOPRAWNE

5.4.1. Ubezpieczenie zarządzanych nieruchomości

W 2024 r. zarządzane przez ZABK nieruchomości ubezpieczone były od ognia i innych żywiołów oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zakładu w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń S.A., wartość ubezpieczenia: 40.597.712,00 zł, łączna składka roczna : 12.274,76 zł.

5.4.2. Podatek od nieruchomości

Naliczony w 2024 r. podatek od nieruchomości wyniósł :

- od lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 13 270,38 m² : 11.545 zł,
- od lokali użytkowych i lokali wykorzystywanych na potrzeby sołectw oraz części Dworca Komunikacyjnego (poczekalnia) o powierzchni 2 573,99 m² : 17.527 zł,
- od placu Dworca Komunikacyjnego o wartości 704.000,00 zł : 14.079 zł.

6. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

6.1. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE Z UDZIAŁEM GMINY W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

Gmina Krzeszowice posiada udział w nieruchomości wspólnej w 23 wspólnotach mieszkaniowych, tzn. jest jednym z właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Krzeszowice przedstawia poniżej tabela nr 22.

TABELA NR 22 – WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE Z UDZIAŁEM GMINY

L.P.	ADRES
1	Krzeszowice, ul. Zacisze 1
2	Krzeszowice, ul. Lipinówka 8
3	Krzeszowice, ul. Lipinówka 4
4	Krzeszowice, ul. Lipinówka 2
5	Krzeszowice, ul. Armii Krajowej 1
6	Krzeszowice, ul. Armii Krajowej 3
7	Krzeszowice, ul. Apteczna 1
8	Krzeszowice, ul. T. Kościuszki 5
9	Krzeszowice, ul. T. Kościuszki 28
10	Krzeszowice, ul. T. Kościuszki 40
11	Krzeszowice, ul. Targowa 2
12	Krzeszowice, ul. Targowa 4
13	Krzeszowice, ul. Targowa 5
14	Krzeszowice, ul. Targowa 6
15	Krzeszowice, ul. Targowa 8
16	Krzeszowice, ul. Targowa 9
17	Krzeszowice, ul. Targowa 10
18	Krzeszowice, ul. Targowa 13
19	Krzeszowice, ul. Targowa 17
20	Krzeszowice, ul. Targowa 19
21	Krzeszowice, ul. Targowa 21
22	Krzeszowice, ul. Targowa 23
23	Krzeszowice, ul. Targowa 27

6.2. UCZESTNICZENIE W KOSZTACH ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ ORAZ W KOSZTACH DOSTAWY DO LOKALI MEDIÓW I USŁUG KOMUNALNYCH W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Wysokość wpłaconych na rzecz wspólnot mieszkaniowych zaliczek z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej (w zakresie bieżącego utrzymania oraz funduszu remontowego) w 2024 r. wyniosła: 428.637,25 zł, natomiast wysokość opłat z tytułu dostawy do lokali energii, gazu, wody oraz odbioru odpadów i nieczystości ciekłych : 682.805,36 zł.

7. SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO ZABK ZA 2024R.

Sprawozdanie z wykonania planu finansowego ZABK – przychody i rozchody,
wg stanu na dzień 31.12.2024 r., stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

PODSUMOWANIE

1. ZASÓB NIERUCHOMOŚCI ZARZĄDZANY PRZEZ ZABK

Nieruchomości stanowiące zasób komunalny zarządzany przez ZABK, wg stanu na dzień 31.12.2024 r.:

- nieruchomości komunalne – 46 budynków, 217 lokali o pow. użytkowej 15 439,95 m²;
- własność we wspólnotach mieszkaniowych – 209 lokali o pow. użytkowej 8 700,47 m², położonych w 23 budynkach;
- garaże wolnostojące – 17 szt. o pow. użytkowej 272,81 m²;
- place zabaw, siłownie zewnętrzne, boiska – 40 szt. o pow. użytkowej 44 668,93 m².

2. ZASÓB MIESZKANIOWY

Ogółem liczba lokali mieszkalnych: 330 szt. o pow. użytkowej 13 295,59 m², w tym najem socjalny (31 szt. pow. użytk. 535,77 m²).

W 2024r. :

- zawarte umowy najmu: 21,
- dokonane zamiany lokali: -,
- wykonane eksmisje: 1,
- toczące się postępowania eksmisyjne: 3
- obowiązująca na dzień 31.12.2024r. stawka czynszu: 5,91 zł/m² oraz za najem socjalny: 1,92 zł/m²

PRZYCHÓD z tyt. najmu lokali wyniósł 1.126.634,73 zł

KOSZT ich utrzymania: 1.191.275,32 zł (w stosunku do 2023 r. spadek o 51.298,86 zł)

3. NIERUCHOMOŚCI UŻYTKOWE

Ogółem liczba lokali: 96 szt. o pow. użytkowej 10 844,83 m², w tym:

- oddanych w najem: 31 szt. o pow. 2 346,16 m²,
- oddanych w użyczenie: 50 szt. o pow. 7 637,65 m²,
- wolnych (pustostany): 8 szt. o pow. 674,80 m².

W 2024 r. zawarto :

- 53 umowy najmu, w tym 39 umów najmu krótkoterminowego (w budynkach sołectw),
- 1 umowę najmu, zawartą na czas nieokreślony,
- 6 umów najmu, zawartych na czas określony,
- 7 umów użyczenia, zawartych na czas określony

Stawka czynszu najmu lokali użytkowych : 3,63 zł/m²– 100,01 zł/m²

PRZYCHÓD z tytułu najmu lokali użytkowych: 395.758,36 zł.(w stosunku do 2023 r. wzrost o 51.205,63zł.)

KOSZT ich utrzymania: 181.078,23 zł. (w stosunku do 2023 r. wzrost o 26.008,74 zł)

4. INNE OBIEKTY / LOKALE

- **Dworzec Komunikacyjny** (Św. Floriana 3)

Przychód : 12.663,30 zł

Koszt : 296.646,73 zł (w stosunku do 2023 r. wzrost o 46.121,80 zł)

- **Garaże wolnostojące**

stawka czynszu najmu: 7,53 zł/m² – 15,52 zł/m²

Przychód: 29.026,58 zł.

- **Dzierżawa gruntów**

czynsz przedmiotowych dzierżaw : 49,97 zł – 66,43 zł.

Przychód: 16.847,50 zł.

- **Place zabaw**

40 obiektów rekreacyjnych (wzrost o 2 szt. w stosunku do 2023r.)

Koszt : 504.126,43 zł. (w stosunku do 2023 r. wzrost o 177.686,86 zł.), w tym dolina Dubie 123.636,73 zł.

- **Wiaty przystankowe**

66 wiat przystankowych

Koszt : 16.313,57 zł. (w stosunku do 2023 r. spadek o 9.476,12 zł)

- **Kładka dla pieszych nad torami przy ul. Czycza**

Koszt : 142.435,44 zł. (w stosunku do 2023 r. wzrost o 12.496,10 zł)

- **Parking przesiadkowy „Parkuj i Jedź”**

Koszt: 82.903,13 zł. (w stosunku do 2023 r. spadek o 1.603,84 zł)

- **Sołectwa, Osiedla**

12 lokali w budynkach komunalnych

Przychody z najmu krótkoterminowego : 4.897,53 zł,

Koszty : 191.674,60 zł. (w stosunku do 2023r. spadek o 112,65 zł)

- **Tężnie solankowe w Krzeszowicach i Paczółtowicach**

Koszty :

- Krzeszowice 78.524,53 zł. (przejęta przez ZABK w lipcu 2024 roku),
- Paczółtowice 11.377,38 zł.

5. STAN ZALEGŁOŚCI W OPLATACH

Zaległość narastająco na dzień 31.12.2024 r., spadła do kwoty 910.009,79 zł. (w stosunku do 2023 r. o 48.474,60 zł). Kwota 109.198,22 zł objęta została postępowaniami sądowymi.

6. REMONTY, NAPRAWY BIEŻĄCE I KONSERWACJE PRZEPROWADZONE W ZASOBIE

W 2024r. wykonano:

- prace remontowe o wartości 352 898,45 zł (w 2023 r. : 227 711,02 zł)
- prace konserwacyjne i naprawy bieżące o wartości 399.785,88 zł (w 2023 r. : 336.459,98zł)

7. KOSZTY BIEŻĄCEGO UTRZYMANIA ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZABK NIERUCHOMOŚCI

- utrzymanie porządku i czystości (w tym utrzymanie zimowe) oraz pielęgnacja zieleni : 159.671,81 zł. (spadek o 36.541,78 zł w stosunku do 2023 r.)
- odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych z nieruchomości mieszkalnych : 89.824,00 zł. (spadek o 992,00 zł w stosunku do 2023 r.)
- zapewnienie dostaw energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych : 1.102.090,31 zł. (spadek o 32.778,95 zł w stosunku do 2023 r.)
- ubezpieczenie nieruchomości oraz inne opłaty publicznoprawne
wartość ubezpieczenia : 40.597.712,00 zł
składka roczna : 12.274,76zł. (wzrost o 340,18 zł w stosunku do 2023 r.)
- podatek od nieruchomości
naliczony w 2024 r. podatek od nieruchomości wyniósł : 43.151,00 zł. (wzrost o 1.463,00 zł w stosunku do 2023 r.)

8. UDZIAŁ WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

wysokość wpłaconych zaliczek z tytułu bieżącej eksploatacji w 2024 roku wyniosła: 428.637,25 zł,

wysokość opłat z tytułu dostawy do lokali energii, gazu, wody oraz odbioru odpadów i nieczystości ciekłych 682.805,36 zł.

9. SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO ZABK ZA 2024 R.

Przychody : 5.532.647,11 zł

Rozchody : 5.609.173,45 zł

Sprawozdanie z wykonania planu finansowego ZABK – przychody i rozchody, wg stanu na dzień 31.12.2024 r., wykazuje **stratę z działalności** zakładu w wysokości : **76.526,34 zł.**

DYREKTOR

mgr Luiza Cholewa

ZAŁĄCZNIKI

- TABELA NR 1 – NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY KRZESZOWICE LUB BĘDĄCE W JEJ SAMOISTNYM POSIADANIU, ZARZĄDZANE PRZEZ ZABK, WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024
- TABELA NR 2 – NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY KRZESZOWICE W NIERUCHOMOŚCIACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH, WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024
- TABELA NR 3 – GARAŻE WOLNOSTOJĄCE ZARZĄDZANE PRZEZ ZABK W KRZESZOWICACH, WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024
- TABELA NR 4 – PLACE ZABAW ZARZĄDZANE PRZEZ ZABK W KRZESZOWICACH, WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024
- TABELA NR 7 – LOKALE MIESZKALNE – SOCJALNE PRZEZNACZONE NA WYNAJEM NA CZAS OZNACZONY, WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024
- TABELA NR 8 – UMOWY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH ZAWARTE W 2024
- TABELA NR 9 – LOKALE MIESZKALNE ZAJMOWANE BEZ TYTUŁU PRAWNEGO, WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024
- TABELA NR 11 – LOKALE MIESZKALNE OPRÓŻNIONE (PUSTOSTANY), WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024
- TABELA NR 12 – STAWKI CZYNSZU NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE LUB OBNIŻAJĄCE ICH WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ
- TABELA NR 15 – LOKALE UŻYTKOWE /O PRZEZNACZENIU INNYM NIŻ NA CELE MIESZKALNE/, WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024
- TABELA NR 16 – UMOWY NAJMU I UŻYCZENIA LOKALI UŻYTKOWYCH ZAWARTE W 2024 ROKU
- TABELA NR 17 – LOKALE UŻYTKOWE NIE-OBJĘTE NAJMEM LUB UŻYCZENIEM (PUSTOSTANY), WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024
- TABELA NR 19 – DZIERŻAWY TERENÓW POD GARAŻE (TYPU BLASZAK), POD DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWĄ ORAZ REKALMĘ, WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024
- TABELA NR 21 – REMONTY WYKONANE W ZASOBIE PRZEZ ZABK W 2024 ROKU
- TABELA NR 23 – ROZLICZENIE KOSZTÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SOŁECTWA W 2024 ROKU
- SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO ZABK – PRZYCHODY I ROZCHODY, WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024