

Dobra dnia 17.03.2026r

**Informacja z realizacji Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Dobra (za okres od 1.01.2025r do 31.12.2025r.)**

LOKALE KOMUNALNE

Na dzień 1.01.2025r. gmina posiadała w swym zasobie ; 67 lokale , w tym ;

62 lokale komunalne z czego 42 znajdują się w Dobrej a 20 w sołectwach (2 lokale pozostają niezasiedlone z czego 1 przeznaczony jest do sprzedaży w drodze przetargu) .

7 lokali socjalnych ; 7 w Zapłociu (4 wolne)

Stawka bazowa czynszu wynosi 4,42zł za m² , Zarządzenie nr 50/2024 Burmistrza Dobrej z dnia 11 września 2024r w sprawie stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

Na podstawie załącznika do uchwały nr XLVIII/301/2023 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 30 maja 2023 r w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobra - ustalono ;

1. Główne czynniki podwyższające oraz wysokość podwyżki maksymalnej stawki bazowej czynszu w związku z wyposażeniem lokalu mieszkalnego w następujące instalacje;

- a) Lokal z wc i łazienką - 30 %
- b) Lokal z centralnym ogrzewaniem – 30 %
- c) Lokal z ciepłą wodą - 30 %

2. Ustala się dodatkowe czynniki obniżające wysokość maksymalnej stawki czynszu ;

- a) lokal położony w budynku substandardowym – 10 %
- b) lokal położony na terenie wsi – 10%

3. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

Maksymalna stawka czynszu kształtuje się na poziomie 8,41zł/m². Mając na względzie wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych województwa zachodniopomorskiego na 2025 r. mieścimy się w przedziale ustalonym przez Wojewodę.

POTRZEBY REMONTOWE I REMONTY

Jak informowałem w latach ubiegłych likwidacja AMK wyeliminowała koszty związane z utrzymaniem załogi pracowniczej co automatycznie przełożyło się na poprawę sytuacji finansowej w kwestii remontów a co za tym idzie zmienił się charakter realizacji Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Krótko mówiąc gmina posiada więcej funduszy koniecznych do pokrycia potrzeb remontowych najemców a są one nie małe gdyż większość budynków w , których znajdują się lokale komunalne została wybudowana przed 1945 rokiem a co za tym idzie są one mocno wyeksploatowane i posiadają szereg wad budowlanych z których najczęściej powtarzają się ;

- problemy z przewodami i koronami kominowymi
- problemy z izolacją p. wilgociową i termiczną
- nieodpowiedni stan stolarki okiennej i drzwiowej
- przeciekające dachy
- popękane ściany zewnętrzne i wewnętrzne.
- awarie instalacji elektrycznej i wod- kan.

Na chwilę obecną poza wykonywaniem bieżących remontów i napraw Gmina skupiła się na remontach zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczeniem ich przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych a także problemów wynikłych w skutek niewłaściwej eksploatacji .

Wykaz wykonanych remontów w okresie od 1.01.2025r do 31.12.2025r ;

- przestawienie pieców kaflowych ; 2 szt
- remonty pieców i kuchni kaflowych ; 1 szt
- montaż kuchni nowych kuchni typu westfalka ; 2 szt.
- remonty całościowe dachów papowych ; 3 szt
- remonty częściowe dachów papowych ; 12 szt
- wymiana drzwi ; 1szt
- wymiana okien ; 2 szt
- wymiana rynien ; 5 szt
- wymiana rur spustowych ; 4 szt
- remonty częściowe kominów ; 3 szt
- remonty instalacji wod – kan ; 18 szt

- remonty instalacji elektrycznej ; 7 szt
- remonty częściowe dachów dachówkowych ; 5 szt
- przekazanie materiałów do remontów najemcom ; 6 przypadków.
- remont generalny lokalu komunalnego ; 1 szt.
- zakup nowego źródła ogrzewania ; 2 szt
- wykonanie zaleceń z przeglądów rocznych kominarskich (braki wentylacji , wymiana wyczystek , remonty kominów i koron kominowych) ; 6 lokali .

Wszystkie lokale komunalne będące własnością Gminy posiadają aktualne przeglądy ; roczny budowlany , 5- cio letni budowlany , 5 – cio letni elektryczny ,roczny kominarski i roczny gazowy oraz mają założoną Książkę Obiektu Budowlanego.

Jeśli chodzi o sprzedaż to Gmina wychodząc naprzeciw oczekiwaniom najemców proponuje atrakcyjne warunki wykupu mieszkań ;

- 95% bonifikaty dla lokali wybudowanych przed 1945r przy jednorazowej wpłacie
- 85% dla lokali wybudowanych przed 1945r w przypadku wykupu na raty.
- 75% dla lokali wybudowanych po 1945 przy jednorazowej wpłacie
- 65% dla lokali wybudowanych po 1945r w przypadku wykupu na raty.

W okresie od 1.01.2025r do 31.12.2025r sprzedano 5 lokali mieszkalnych - dokładnie tyle ile zakładał W.P.G.M.Z.G. na lata 2023-2027.

Stan zasobu na dzień 31.12.2025r ;

- 55 lokali komunalnych
- 7 lokali socjalnych

Razem ; 62 lokale.

Zmiana Ustawy o samorządzie lokalnym skłoniła Gminę do położenia większego nacisku na tworzenie Wspólnot Mieszkaniowych .

Tworzenie Wspólnot jest o tyle wygodne dla Gmin , że z chwilą utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej część obowiązków wynikających z Ustawy jest cedowana na Zarządy Wspólnot (dotyczy części wspólnych budynków).

Tworzenie powyższych niesie ze sobą również ryzyko przegłosowania przez właścicieli większych remontów a co za tym idzie rośnie ryzyko partycypacji gminy często w bardzo dużych w kosztach . Na dzień 31.12.2025r jest zarejestrowanych 14 Wspólnot Mieszkaniowych .

Informacja o dochodzie oraz zaległościach za czynsz w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

1. Dochody

- Czynsz za mieszkania komunalne i socjalne (w tym za wodę, energię elektryczną, CO, ścieki) – **214,360,03 zł**, w tym: 11,779,34 zł – odsetki i 181,14 zł – koszty wezwania
- Czynsz za komórki, garaże – **36,002,51 zł**, w tym: 555,74 zł – odsetki i 75,60 zł – koszty wezwania
- Czynsz za lokale użytkowe – **5904,91 zł**, w tym: 138,25 zł – odsetki i 1,37 zł – koszty wezwania
- Dochody z tytułu zwrotu kosztów sądowych – **705,02 zł**, w tym: 74,20 zł - odsetki

RAZEM: 256,972,47 zł

2. Zaległości

- Stan zaległości na dzień 31.12.2025 r. – **327,833,35 zł, w tym:**

Rodzaj należności	Kwota należności głównej	Kwota odsetek	Kwota kosztów wezwania
Czynsz za mieszkanie	214,462,09	100,705,61	832,98
Czynsz za lokal użytkowy	6,708,40	3,156,87	41,23
Czynsz za komórki	1,514,33	342,14	69,70
RAZEM	222,684,82	104,204,62	943,91

W kwocie zaległości czynszu za mieszkanie uwzględniona jest kwota 47,955,37 zł , która dotyczy nie żyjących najemców (nie do odzyskania i po upływie trzech lat od śmierci płatnika zostanie umorzona z urzędu).

W 2025r podpisano dwie nowe ugody , która wygasły z powodu braku wpłat.

Do Sądu trafiło 9 nowych pozwów o nakaz zapłaty, w tym do trzech wydano nieprawomocny nakaz zapłaty . Poza tym ;

- jeden pozew trafił do sądu i od razu został spłacony.
- w 2025 roku uprawomocnił się wyrok z 2023 roku i sprawa trafiła do komornika – brak spłaty.
- dwóch dłużników nadal spłaca podpisane ugody z lat poprzednich oraz dwóch spłaca umówione (umowa ustna).

W momencie otrzymania z Sądu nakazów zapłaty oraz po nadaniu na nie klauzuli wykonalności sprawy zostaną skierowane do Komornika Sądowego celem egzekucji.

KOSZTY UTRZYMANIA M.Z.G. w 2025r.

Ogółem koszty utrzymania zasobu komunalnego w 2025r wyniosły ; **123.186.06zł**, z czego ;

Remonty w mieszkaniach komunalnych ; 47.070,84zł.

Dopłata do remontu w częściach wspólnych (zakup materiału) remontu generalnego dachu przy ul. Zielonej 7 w Dobrej ; 7519,84zł

Umowy zlecenia ; 32,060,00zł

Obowiązkowe przeglądy w mieszkaniach komunalnych ; 25.893,20zł

Fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych ;

1.Wspólnota Mieszkaniowa ul. Piłsudskiego 26 ; 1923,60zł

2.Wspólnota Mieszkaniowa ul. Piłsudskiego 12 ; 2416,20zł

3.Wspólnota Mieszkaniowa ul. Westerplatte 5,5A ; 512,86zł

4.Wspólnota Mieszkaniowa u. Kościuszki 32 ; 2350,08zł

5.Wspólnota Mieszkaniowa ul. Traugutta 1 ; 2308,44zł.

6.Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 57,58 ; 1131,00zł.

Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy zakładał w 2025r. wydatki na utrzymanie Mieszkaniowego Zasobu Gminy w wysokości ; **93.200zł** ,

jednak w roku ubiegłym wykonaliśmy dwie większe niebędące w planie inwestycje (remont generalny lokalu komunalnego przy ul. Armii Krajowej 10 , oraz dopłatę do remontu generalnego dachu (Zielona 7 – zakup materiału) , na kwotę około 40.000zł łącznie i gdyby nie te wydatki praktycznie mieścilibyśmy się w ramach Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobra na lata 2023-2027.

Z poważaniem ; Marek Hatałski.

