

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi wraz z garażami, koszty utrzymania, wysokość czynszów i opłat, zaległości czynszowych, planowanych inwestycji

1.1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2022–2026 został przyjęty uchwałą nr XXXVI.291.2022 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 30 marca 2022 r.

Dokument opracowano w celu stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych oraz wsparcia gospodarstw domowych o niskich dochodach w zakresie dostępu do mieszkań.

Struktura zasobu

Gmina posiada 22 lokale mieszkalne oraz 50% udziału w jednym lokalu mieszkalnym.

Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Stan techniczny	Liczba budynków	Liczba mieszkań lokali	Uwagi
Dobry	7	11	
Średni	5	7 + 50% udziału w 1 lokalu	w tym 5 komunalnych i 3 socjalne
Zły	1	3	Budynek niezamieszkały

1.2. Wydatki (stan na dzień 31.10.2025 r.)

Rodzaj wydatku	Kwota (zł)
Zakup materiałów i wyposażenia	24,98 zł
Wydatki na energię i wodę	3 550,58 zł
Wydatki na ścieki i wywóz nieczystości	5 878,91 zł
Przeglądy kominiarskie, techniczne, gaśnic, piecy	24 037,18 zł
Inne koszty	16 687,43 zł
Koszty remontów i materiałów (bez inwestycji)	1 467,00 zł
Koszty zarządu – Wspólnota Mieszkaniowa Tartaczna 2, Suchy Bór	1 659,88 zł
Razem	53 305,96 zł

Średnie koszty utrzymania mieszkań w okresie 01–10.2025 r. przedstawiają się następująco:

- Średni koszt na 1 mieszkanie: 2 369,15 zł,
 - Średni koszt na 1 m²: 32,97 zł,
 - Średni miesięczny koszt na 1 mieszkanie: 236,92 zł,
 - Średni miesięczny koszt na 1 m²: 3,30 zł.
-

1.3. Realizowane inwestycje

Na dzień 31.10.2025 r. w trakcie realizacji znajduje się inwestycja pn. „Ocieplenie budynku mieszkalnego przy PSP w Chrzastowicach”. Wykonawcą zadania jest firma OPOL-SKA Sp. z o.o. Spółka komandytowa, ul. Wygonowa 81/13,45-402 Opole, natomiast funkcję Inspektora Nadzoru pełni Pan Adam Jędrzejczak. Umowy podpisano na kwotę 137.335,93 zł.

Źródła finansowania:

1. Budżet Gminy – w wysokości 110.963.47 zł,
2. Bank Gospodarstwa Krajowego – premia MZG w wysokości 26.372,46 zł.

Zakres prac obejmuje m.in.:

- termomodernizację ścian zewnętrznych i stropodachu,
- wymianę pokrycia dachowego i obróbek blacharskich,
- modernizację instalacji odgromowej,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- remont kominów, schodów i zadaszenia,
- wykonanie nowych tynków oraz kolorystyki elewacji.

Planowany termin zakończenia prac: 15.12.2025 r.

1.4. Planowane inwestycje

Po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie gminy planowana jest realizacja inwestycji pn. „Wymiana kotła do ogrzewania lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku przy ul. Wiejskiej 18 w Dębiu”, o wartości nieprzekraczającej 20.000,00 zł.

Zakres planowanych prac:

- montaż nowego kotła na pellet wraz z osprzętem,
- przyłączenie kotła do komina,
- wykonanie napowietrzenia kotła świeżym powietrzem.

Inne inwestycje nie są planowane w roku 2025.

1.5. Polityka czynszowa

Zasady polityki czynszowej określają stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zmiany stawek wprowadza Wójt Gminy w drodze zarządzenia – nie częściej niż raz na 6 miesięcy. Stawki czynszu nie mogą przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie.

Stawka czynszu może zostać zwiększona, jeżeli lokal wyposażony jest w:

- centralne ogrzewanie – o 10%,
- instalację wodno-kanalizacyjną – o 10%,
- łazienkę i toaletę – o 10%.

W 2025 roku stawki czynszu zmieniono jeden raz – zarządzeniem nr 186.2024 z dnia 19 maja 2025 r. Wójta Gminy Chrzastowice.

Stawki podstawowe wzrosły:

- dla lokali mieszkalnych z 3,51 zł/m² na 3,86 zł/m²,
- dla lokali socjalnych z 1,46 zł/m² na 1,61 zł/m².

Podwyżka (110%) została uzasadniona wzrostem kosztów utrzymania mieszkań w 2024 roku do poziomu 6,70 zł/m² i mieści się w dopuszczalnych granicach ustawowych. Nowe stawki obowiązują od 01.09.2025 r.

1.6. Przychody i zaległości czynszowe

1) Wysokość miesięcznych opłat według nowych stawek:

- Lokale mieszkalne – 5.596,97 zł,
- Lokale użytkowe (garaże, pomieszczenia gospodarcze) – 440,53 zł,
- Łącznie – 6.037,50 zł.

2) Przypis z tytułu czynszu na dzień 31.10.2025 r.

Łączna kwota przypisu: 111.484,45 zł, w tym:

- Czynsz – 82.298,06 zł,
- Odsetki – 27.260,59 zł,
- Koszty sądowe – 1.925,80 zł.

3) Wpłaty z tytułu czynszu na dzień 31.10.2025 r.

Łączna kwota wpłat: 98.718,39 zł, w tym:

- Umorzenie – 32.083,80 zł,
- Czynsz – 60.665,25 zł,

- Odsetki – 4.043,54 zł,
- Koszty sądowe – 1.925,80 zł.

4) Zaległości czynszowe na dzień 31.10.2025 r.

Łączna kwota zaległości: 12.766,06 zł, w tym:

- Czynsz – 11.432,81 zł,
- Odsetki – 1.333,25 zł,
- Koszty sądowe – 0,00 zł.

Dwie zaległości na łączną kwotę 1.156,24 zł zostały już uregulowane. Sprawy dwóch dłużników przekazano Radcy Prawnemu, natomiast jeden dłużnik posiada należność w toku egzekucji komorniczej.

INSPEKTOR

mgr Elżbieta Noszczyk

WÓJT

Floriana Ciecior