

**Informacja o stanie mieszkaniowego zasobu
Gminy Drezdenko**



Drezdenko, maj 2026

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

Mieszkaniowym zasobem Gminy Drezdenko zarządza PGKiM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Drezdenku na podstawie umowy nr GN.5.2025 z dnia 2 grudnia 2025 roku o zarządzanie nieruchomościami.

Przedmiotem działania spółki jest m.in.:

- dokonywanie przeglądów budynków, ocena stanu technicznego, ustalanie na tej podstawie w porozumieniu z zamawiającym planów i harmonogramów robót remontowych wraz z wstępnymi kalkulacjami kosztów, odrębnie dla remontów głównych, bieżących i konserwacji;
- informowanie zamawiającego o stanie technicznym nieruchomości, konieczności wykonania remontu lub rozbiórki;
- organizowanie i nadzorowanie bieżącej konserwacji budynków i napraw urządzeń w tych budynkach związanych ze wspólnym użytkowaniem, a w szczególności ogrzewania, oświetlenia, dostarczania wody i odprowadzania ścieków, instalacji kominowych i gazowych, zbiorczych anten telewizyjnych, domofonów itp.
- usuwanie awarii związanych z eksploatacją budynków i lokali oraz urządzeń z nim związanych;
- przygotowanie lokali do przekazania kolejnym najemcom;
- wydawanie lokali najemcom i ich odbiór na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego – rozliczanie najemców z tytułu zużycia elementów, wyposażenia technicznego lokalu oraz wystawianie not obciążeniowych;
- uczestnictwo w przeprowadzanych czynnościach egzekucyjnych w sprawach o eksmisję z lokali powierzonych do zarządzania. W razie konieczności zabezpieczenie mienia (dozór) oraz zabezpieczenie lokali;
- powiadamianie najemców, użytkowników lokali, o zmianie wysokości czynszu i opłat za najem, użytkowanie lokali, w formie aneksów lub zawiadomień, w terminie określonym ustawą lub umowami najmu. Wskazanie rachunków bankowych, na który najemcy zobowiązani są wносить opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości;
- pobieranie czynszu i wystawianie upomnień;
- powiadamianie, z zachowaniem obowiązujących terminów, najemców i innych użytkowników lokali o zmianach stawek czynszu i innych opłat;

- bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszu.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy

Na dzień 31.12.2025 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej: 15 070,39 m², w tym: 44 lokali zlokalizowanych w budynkach stanowiących 100% własność Gminy o powierzchni 2 089,32 m² oraz 289 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych o powierzchni 12 981,07 m². W budynkach tych Gmina posiada również 21 lokale niemieszkalne (użytkowe) o powierzchni 1 860,89 m².

Ponadto Gmina w swoim zasobie posiada: 370 szt. pomieszczeń gospodarczych o powierzchni 4 371,00 m² oraz 56 garaży o powierzchni 935,06 m².

Mieszkaniowy zasób Gminy określa się jako stary (86%), o złym stanie technicznym i z dużą ilością budynków zabytkowych, których remonty są kilka razy droższe od remontów innych budynków. Budynkami o zdecydowanie korzystniejszym stanie technicznym są obiekty wybudowane po 1945 roku, — 28 budynków oraz budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, gdzie co najmniej połowa środków na ich utrzymanie jest wnoszona przez nowych właścicieli.

Wyposażenie budynków w instalacje techniczne przedstawia się następująco:

- 7 budynków wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania;
- 181 budynków wyposażonych w instalacje gazowe;
- 184 budynki wyposażone w instalacje wodno-kanalizacyjne.

3. Sprzedaż substancji mieszkaniowej

Zgodnie z uchwałą Nr VIII/45/2024 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 września 2024 r. w sprawie sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Drezdenko (z późniejszymi zmianami), zasób mieszkaniowy ulega corocznie zmniejszeniu poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w drodze pierwszeństwa.

W 2025 roku sprzedaż lokali przedstawiała się następująco:

Wyszczególnienie	Sprzedaż		
	Ogółem	Miasto	Gmina
Budynki i lokale mieszkalne	19	18	1

4. Aktualne stawki czynszu

Przeznaczenie lokalu:		Stawka czynszu:
Mieszkalny		6,50zł/m ²
Socjalny		3,00zł/m ²
Pomieszczenia tymczasowe		2,50zł/m ²
Usługi i działalność produkcyjna	Teren miasta	9,50 zł/m ²
	Teren wiejski	8,00 zł/m ²
Handel	Strefa I: ul. Kościuszki, Marszałkowska, Krakowska, Lwowska plac Wileński, Stary Rynek	12,00 zł/m ²
	Strefa II: pozostałe ulice w granicach miasta	6,50 zł/m ²
	Strefa III: teren wiejski	3,50 zł/m ²
Biura	Dla organizacji nie prowadzących statutowo działalności gospodarczej	1,50 zł/m ²
	pozostałe	10,00 zł/m ²
Gastronomia		6,50 zł/m ²
Pomieszczenia gospodarcze	Teren miasta	1,20 zł/m ²
	Teren wiejski	1,00 zł/m ²
Garáže		2,50 zł/m ²

5. Zadłużenia lokatorów

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. Spółka PGKiM w Drezdenku wysłała 179 wezwań do zapłaty, gmina wysłała 63 wezwania przedsądowych do zapłaty, a do windykacji wystosowano 40 pozwów.

Zaległość całkowita: stan na 31.12.2025 r.		
Tytuł	Zaległość główna w zł	Odsetki w zł
Czynsz najmu	2 121 915,41	998 253,77
Czynsz najmu za lokale użytkowe	18 415,23	1 413,80
Media gminne	123 930,96	86 961,42
Media najemcy	289 252,16	74 066,40

Media najemcy c.o.	7 978,27	502,69
Media najemcy – woda, ścieki	63 175,97	2 377,05
Suma	2 624 668,00	1 163 575,13

Zaległości powstałe w 2025 r.	
Tytuł	Zaległość w zł
Czynsz najmu	81 612,74
Odsetki czynsz najemcy	99 750,29
Czynsz najemcy za lokale użytkowe	8 669,81
Odsetki czynsz najemcy za lokale użytkowe	244,60
Odsetki od mediów gminnych	7 936,21
Odsetki od mediów najemcy	23 864,68
Media najemcy c.o.	7 978,27
Odsetki media najemcy c.o.	502,69
Media najemcy woda i ścieki	63 175,97
Odsetki media najemcy woda i ścieki	2 377,05
Suma	296 112,31

6. Wydatki i dochody

Wydatki w 2025 r. (zł)	Wyszczególnienie
622 904,62	Oплата za media (energia elektryczna, woda, kanalizacja, c.o.) dostarczane do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz zaliczki za media we Wspólnotach Mieszkaniowych.
810 993,71	Wydatki związane z wykonaniem remontów gminnego zasobu mieszkaniowego oraz zaliczki na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych.
343 790,08	Koszty eksploatacji gminnego zasobu mieszkaniowego, w szczególności utrzymanie czystości, wywóz nie czystości, oczyszczanie

	nie chodników, oświetlanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe), ubezpieczenie, przeglądy budynków.
219 263,65	Oплата za zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym – wynagrodzenie dla PGKiM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Dreżdenku

Dochody w 2025 r. (zł)	Wyszczególnienie
57 959,72	Czynsz z najmu lokali niemieszkalnych, w tym garaży
135 281,61	Media za lokale niemieszkalne
923 069,21	Czynsz za najem lokali mieszkalnych, pom. gospodarczych
346 697,24	Media za lokale mieszkalne

7. Dotacje

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Dreżdenku Nr LIII/409/2014 z dnia 4 lipca 2014 r. w sprawie ustalenia zasad i trybu udzielania dotacji celowej z budżetu gminy Dreżdenko na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków udzielono następujących dotacji:

Dotacja w 2025 r. (zł)	Wyszczególnienie
50 000,00	Remont dachu na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej położonym przy ul. Nowogrodzka 2 w Dreżdenku
10 000,00	Remont dachu na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej położonym przy ul. Poniatowskiego 20 w Dreżdenku
15 000,00	Remont dachu na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej położonym przy placu Wolności 13 w Dreżdenku

8. Remonty

L.p.	Położenie budynku	Nr budynku	Zakres prac
1.	Drezdenko ul. Krakowska	24a	Remont instalacji gazowej
2.	Drezdenko ul. Niepodległości	18a	jw.
3.	Drezdenko plac Wolności	3	jw.
4.	Drezdenko ul. Kopernika	2	jw.
5.	Drezdenko ul. Wiejska	15	jw.
6.	Drezdenko ul. Pierwszej Brygady	43	jw.
7.	Drezdenko ul. Żeromskiego	14	jw.
8.	Drezdenko ul. Niepodległości	49	jw.
9.	Drezdenko ul. Pierwszej Brygady	35	jw.
10.	Drezdenko ul. Kościuszki	34	jw.
11.	Drezdenko ul. Kopernika	15	jw.
12.	Drezdenko ul. Marszałkowska	32	jw.
13.	Drezdenko ul. aleja Piastów	1	malowanie klatek schodowych
14.	Drezdenko ul. 1 Maja	3	malowanie klatki schodowej
15.	Drezdenko ul. Kościuszki	6	remont dachu krytego dachówką
16.	Drezdenko ul. Pomorska	13	remont klatki schodowej
17.	Drezdenko ul. Chrobrego	3	remont klatki schodowej
18.	Drezdenko ul. Poniatowskiego	20	remont dachu krytego dachówką
19.	Drezdenko ul. Kościuszki	24	remont dachu papowego
20.	Drezdenko ul. Poniatowskiego	1	remont dachu krytego dachówką
21.	Drezdenko ul. Krakowska	23	remont dachu papowego
22.	Drezdenko ul. Niepodległości	33	remont klatki schodowej
23.	Drezdenko ul. Kościuszki	38	remont dachu papowego
24.	Drezdenko ul. Niepodległości	7	remont klatki schodowej
25.	Drezdenko ul. Kolejowa	1	remont dachu papowego
26.	Drezdenko ul. Reymonta	3	ocieplenie budynku
27.	Drezdenko ul. Reymonta	4	ocieplenie budynku
28.	Drezdenko ul. Kopernika	17	remont klatki schodowej
29.	Drezdenko plac Wolności	13	remont dachu krytego dachówką
30.	Drezdenko ul. Nowogrodzka	2	remont dachu krytego dachówką

Ponadto w ramach prac budowlanych przeprowadzono m.in. takie prace jak:

- remont i wymiana drzwi wejściowych (szt.: 6);
- remont i wymiana okien (szt.: 10);
- remont instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych;
- wymiana pieców (szt.: 2)
- przestawienie pieców kaflowych (szt.: 6)
- przygotowanie lokali do zasiedlenia.

9. Potrzeby mieszkaniowe

Zadaniem gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach. Podstawą prawną tego obowiązku jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którą tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Plusem mieszkania komunalnego jest stosunkowo niski czynsz i gwarancja umowy najmu na czas nieoznaczony.

Polityka czynszowa Gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu, aby zapewniły one samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny wystarczyć na pokrycie wszystkich kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości i zieleni.

Potrzeby mieszkaniowe dla osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej na terenie miasta i gminy Drezdenko są duże. Aktualnie na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony oczekuje 14 rodzin, a najmu socjalnego lokalu 24 rodzin — stan na 31 grudnia 2025 roku. W trakcie 2025 roku podpisano umowy na najem 7 lokali mieszkalnych, w tym 5 umów na najem socjalnego lokalu.

Sporządził:

Zbigniew Śpiewak

BURMISTRZ

Adam Kolwzan