

# Informacja o stanie zasobów mieszkaniowych gminy Warka

stanu na dzień 12.09.2025r.

## Charakterystyka zasobów mieszkaniowych

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Warki przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, które spełniają kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi.

Na dzień dzisiejszy w mieszkaniowym zasobie Gminy Warka jest 192 lokali w tym 54 lokale są w budynkach zarządzanych przez wyodrębniony zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

Wszystkie lokale posiadają instalacje wodno-kanalizacyjne. Większość lokali ogrzewanych jest piecami grzewczymi lub z kuchni węglowych.

**Lokali socjalne** gmina posiada 10szt. i są wynajmowane jako lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warka, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

### Stan techniczny budynków:

Do dnia dzisiejszego ze względu na nieopłacalność przeprowadzenia remontów (wydatki przekroczą ich wartość rynkową) nie przystąpiono do prac w większym zakresie. Wykonano niektóre prace naprawcze. Z przeprowadzanych corocznie przeglądów technicznych stan części budynków jest zły. Aktualnie w stosunku do nich konieczne są duże nakłady finansowe. W dobrym stanie technicznym są budynki wybudowane w latach 2005, 2010 i 2013r. położone w Warce przy ul. Lipowej 15, ul. Manczarskiego 6, 6A i 14,16.

Budynki parterowe i kamienice wybudowane w latach przed i powojennych nie spełniają podstawowych standardów zarówno pod względem wyposażenia jak i stanu technicznego. Ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych. Stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych wykazują znaczne zniszczenia i ubytki. Część elementów konstrukcyjnych drewnianych wykazuje zarażenie grzybem domowym oraz obecność owadów (konieczność wymiany elementów). Dachy papowe i blaszane wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich. Tynki wewnętrzne spękane, częściowo zmurszałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci.

Na podstawie protokołów z okresowych kontroli przewodów kominowych w budynkach komunalnych u większości budynków zalecane jest przeprowadzenie remontów kapitalnych kominów. Ze względu, że przewody dymowe i wentylacyjne w kominach są nieszczelne, spękane, brak jest bocznych dwustronnych wylotów z kanałów wentylacyjnych zalecane jest ich przemurowanie, naprawę oraz montaż przedłużek żaroodpornych na wylotach z kanałów dymowych.

Stolarka okienna w lokalach jest w większości wymieniona. Do wymiany pozostały pojedyncze mieszkania, w których lokator nie dba należycie o lokal, ma zaległości w opłatach, a ponadto nie zabiega o ich wymianę. W większości budynkach brak jest izolacji fundamentów pionowych i poziomych. Prowadzi to do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań, powstawanie pleśni i zagrzybienia, a w konsekwencji do konieczności wymiany znacznej części tynków i elementów drewnianych budynku.

W oparciu o przeprowadzone coroczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków stwierdza się, że ze względu na stan techniczny budynków należy w jak najkrótszym czasie przeprowadzić remont kapitalny lub rozważyć dokonanie rozbiórki ok. 8 budynków tj.

(Pl. Czarnieckiego 10A, ul. Lotników 13, ul. Franciszkańska 26A, ul. Ogrodowa 2, ul. Lipowa 3, ul. Lipowa 7, ul. Lipowa 9, ul. Senatorska 14).

Z pozostałych zasobów znaczna część wymaga nakładów remontowych.

Głównym problemem budynków zarządzanych przez gminę Warka jest fakt, iż nie posiadają one odpowiedniej izolacyjności termicznej ścian zewnętrznych i stropów, co powoduje przemarzanie ścian, w mieszkaniach panuje wilgoć i widoczne są ślady pleśni. W przypadku niesprawnej wentylacji proces występowania wilgoci nasila się.

**Instalacje elektryczne** wewnętrzne w znaczącej części zasobów nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji, stwarzając możliwość porażenia prądem. Przeciążenie instalacji elektrycznej stwarza również zagrożenie pożarowe. W większości budynków i lokali zaleca się ich wymianę.

**Instalacje wodno – kanalizacyjne.** 100 % budynków posiada instalacje wod-kan., 18% lokali posiada instalację centralnego ogrzewania i 10 % instalację ciepłej wody. Instalacje ciepłej i zimnej wody po długoletniej eksploatacji wykazują bardzo duży stopień zakamienienia oraz są bardzo skorodowane. Najczęstszym rodzajem awarii instalacji wodociągowych jest zatykanie się rur, co prowadzi do całkowitego braku wody w lokalach. Prowadzenie częściowych wymian przy zachowaniu istniejących okładzin ściennych jest bardzo trudne i kosztowne, a niejednokrotnie niemożliwe do wykonania.

Instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa w związku z bardzo długim okresem użytkowania charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów, a część pionów kanalizacyjnych w wyniku ruchów konstrukcji budynku ulega pękaniu i rozszczelnianiu. Powyższe ma istotny wpływ na ich awaryjność.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz Uchwałę nr XLIII/302/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Warka. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

Przy wykupie lokalu najemcy korzystają z następujących ulg:

- **70 % bonifikaty** – przy jednorazowej wpłacie za nabycie lokalu,
- **60 % bonifikaty** – przy sprzedaży lokalu w drodze bez przetargowej z rozłożeniem spłaty na raty, jeżeli okres spłaty nie przekracza 5 lat.
- **40% bonifikaty** - przy sprzedaży lokalu w drodze bez przetargowej z rozłożeniem spłaty na raty, jeżeli okres spłaty rat wynosi od 5 do 10 lat.

W latach 2023, 2024 i do dnia dzisiejszego sprzedano na zasadzie pierwokupu na rzecz dotychczasowych najemców 17 mieszkań. Obecnie Gmina posiada udziały w 23 wspólnotach mieszkaniowych z czego w 10 z nich gmina jest zarządcą (administratorem).

Sprzedaż lokali mieszkalnych w przebiega zróżnicowanie, wpływ na to szereg czynników do których należy zaliczyć: zubożenie społeczeństwa, małą atrakcyjność lokali pod względem standardu wyposażenia i istniejących rozwiązań technologicznych. Należy tu również wymienić szereg czynników których zmiana przez samorząd gminny pozwoliła by na zwiększenie sprzedaży, a więc większe zróżnicowanie czynszów na korzyść właścicieli lokali, skierowanie większych środków na finansowanie remontów elementów części wspólnej budynku, modernizację instalacji.

Wysokość czynszu ustala się na podstawie obowiązującej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> p. u. lokalu, która aktualnie wynosi **5,78 zł/m<sup>2</sup>** i nw. czynników obniżających wartość użytkową lokalu:

Przyjmuje się, że suma zniżek nie może przekroczyć **50% stawki bazowej.**

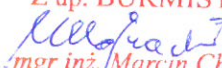
- zaległości w opłatach za lokale z odsetkami na dzień 31.08.2025r. wynosiły: **1.658.172,61 zł** w tym: za czynsz – 942.255,59 zł, odsetki od zaległości czynszu – 658.691,18 zł; za wodę – 42.932,03 zł i odsetki od zaległości za wodę – 14.293,81 zł.
- wpływy z tytułu ww. opłat tj. opłaty bieżące plus zaległości wyniosły ok. **604.847,75 zł.**
- zadłużenie dotyczy osób notorycznie uchylających się od wnoszenia opłat za mieszkania, pomimo wysyłanych upomnień, wypowiedzeń umów najmu czy skierowaniem pozwu do Sądu o nakazanie zapłaty.
- na dzień 31.08.2025r. prowadzonych jest 7 spraw i złożonych pozwów do Sądu o eksmisję z lokalu i 5 pozwów o wydanie Nakazu zapłaty.

- przewiduje się, że za 2025r. roczne wpływy z czynszu w tym: lokale użytkowe i koszty zarządu w tym: za zimną i ciepłą wodę, za centralne ogrzewanie, wywóz śmieci) wyniosą ok. **950.000,00zł.**

Wpływy zostały spowodowane podjęciem przez tut. Urząd działań windykacyjnych tj. Wyrok Sądu na podstawie którego kierowany jest wniosek do komornika o egzekucje. Działania te są ruchami mobilizacyjnymi dla osób ociągających się w opłatach i przejawiających lekceważący stosunek do swoich obowiązków jako najemca lokalu (użytkownik), a ponadto są ostrzeżeniem dla innych.

- wpływy z czynszów przeznacza się w większości na opłaty za wodę, ciepło, wywóz śmieci, utrzymanie czystości na posesjach, energię elektryczną, opinie techniczne (przeeglądy), fundusz remontowy, naprawy, konserwacje, usługi kominiarskie i remontowo-budowlane w budynkach komunalnych. Roczne zapotrzebowanie kosztów przeznaczonych na cele remontowe w tych budynkach wraz z funduszem remontowym wynoszą ok. **550.000,00 zł.**
- aktualna liczba rodzin oczekujących na przydział mieszkania komunalnego wynosi **72** osoby. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego lub utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.
- ostatnim budynkiem oddanym do użytku był oddany w 2014r. budynek mieszkalny jednopiętrowy z 9 lokalami o łącznej pow. lokali mieszkalnych **398,99 m<sup>2</sup>** położony w Warce (Laski) przy ul. Lipowej 15.

Zarządzanie zasobami odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725), Uchwały Nr LXXII/499/23 Rady Miejskiej w Warce w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka na lata 2023-2027 i Uchwały Nr XX/114/16 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warka.

Z up. BURMISTRZA  
  
mgr inż. Marcin Chojnacki  
KIEROWNIK WYDZIAŁU  
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ

