



# ZAKŁAD INŻYNIERII MIEJSKIEJ

43-170 Łaziska Górne, ul. Chopina 17

www.zim-laziskagorne.pl e-mail: sekretariat@zim-laziskagorne.pl

Zakład Inżynierii Miejskiej  
w Łaziskach Górnych

URZĄD MIEJSKI  
w Łaziskach Górnych  
BIURO RADY MIEJSKIEJ  
Tel. 32 22 44 850

Łaziska Górne, dnia 09.01.2025r.

Dnia 09-01-2025

Nr 843/2024

Ilość załączników -

Podpis *[Signature]*

ZIM.031.1.2025.SJ

URZĄD MIEJSKI  
w Łaziskach Górnych  
KANCELARIA OGÓLNA

Dnia 09-01-2025

Wydział \_\_\_\_\_ Nr \_\_\_\_\_

Ilość załączników \_\_\_\_\_

Podpis \_\_\_\_\_

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Łaziskach Górnych

Tadeusz Król

*09.01.25  
sesja 24  
21.01.25 r.  
Wojciech Szary  
Rad. Mi.*

**Dot.:** informacja nt. stanu technicznego i zadłużenia w budynkach socjalnych i komunalnych.

W załączeniu do niniejszego pisma w nawiązaniu do tematyki najbliższego posiedzenia Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych w dniu 21.01.2025r., przekazuję informację dotyczącą stanu technicznego oraz zadłużenia budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaziska Górne za rok 2024.

Z poważaniem

**DYREKTOR**

*mgr inż. Szymon Jastrzębek*

Załączniki:

- 1) Informacja nt. stanu technicznego oraz zadłużenia budynków mieszkaniowego zasobu miasta

Kopia:

- a/a;

# INFORMACJA NT. STANU TECHNICZNEGO ORAZ ZADŁUŻENIA BUDYNKÓW MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ŁAZISKA GÓRNE ZA ROK 2024

Mieszkaniowy Zasób Miasta Łaziska Górne w 2024 roku liczył 264 lokali o łącznej powierzchni 10 269,99 m<sup>2</sup>, które mieszczą się w 28 budynkach:

- 158 lokali mieszczących się w 14 budynkach stanowiących własność miasta,
- 102 lokale mieszczące się w 10 budynkach wspólnot mieszkaniowych, którymi zarządza Zakład Inżynierii Miejskiej w Łaziskach Górnych,
- 4 lokale mieszczące się w 4 budynkach spółdzielni mieszkaniowych.

Ponadto własność miasta stanowią 3 pomieszczenia tymczasowe (92,67 m<sup>2</sup>) – 2 w budynku przy ul. Wyzwolenia 16 oraz 1 w budynku przy ul. Zwałowej 7.

W stosunku do roku 2023 mieszkaniowy zasób miasta powiększył się o 7 lokali (399,24 m<sup>2</sup>), w związku z zakończeniem remontu budynku „Domu nauczyciela” przy ul. Powstańców 6A w Łaziskach Górnych.

## **I. Stan techniczny budynków**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy prawo budowlane dla każdego budynku prowadzona jest książka obiektu budowlanego. Zgodnie z zapisami ustawy budynki podlegają okresowym kontrolom stanu technicznego.

Co roku kontroli poddawane są:

- elementy budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacje gazowe oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne).

Natomiast co najmniej raz na 5 lat przeprowadza się kontrole polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji.

Przeprowadzone w 2024 roku kontrole przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami wykazują, że budynki znajdują się w należyłym stanie technicznym, żadne z elementów konstrukcyjnych budynków nie zagrażają bezpiecznemu użytkowaniu obiektów, a instalacje są sprawne i działają prawidłowo.

Przeprowadzone kontrole potwierdzone są wpisami do ksiąg obiektu budowlanego oraz załączonymi do nich protokołami.

Tereny zielone okalające budynki są pielęgnowane przynajmniej 4 razy w roku, a w razie konieczności częściej (koszenie trawy, przycinanie krzewów i żywopłotów).

Prowadzona polityka gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta jest zgodna z Uchwałą nr XX/190/20 Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych z dnia 25 lutego 2020r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta na lata 2020– 2026.

Zestawienie robót remontowo-budowlanych i instalacyjnych oraz innych usług w tym przeglądów wykonanych w mieszkaniowym zasobie miasta i w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2024 roku prezentuje poniższa tabela.

<b>Zestawienie robót remontowo-budowlanych i instalacyjnych oraz innych usług w tym przeglądów wykonanych w mieszkaniowym zasobie miasta w 2024 roku</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	1 918,80 zł
Czyszczenie przewodów kominowych wraz z roczną	11 366,52 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	15 600,00 zł
Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	15 600,00 zł
Wymiana wodomierzy	25 774,20 zł
<b>Razem</b>	<b>70 259,52 zł</b>

<b>Cieszyńska 2</b>	
Wypożyczenie mieszkań w czujniki czadu-dymu	1 172,17 zł
<b>Razem</b>	<b>1 172,17 zł</b>
<b>Chopina 13</b>	
Wymiana zaworów termostatycznych	979,28 zł
Montaż pochwytu na klatce schodowej	561,84 zł
Czyszczenie rynien	3 190,43 zł
Dezynsekcja (pluskwy)	8 118,00 zł
<b>Razem</b>	<b>12 849,55 zł</b>
<b>Moniuszki 14</b>	
Usunięcie awarii wod.-kan. (odpływ kanalizacyjny)	347,47 zł
Remont mieszkania po zalaniu z instalacji wod.-kan.	1 557,86 zł
Remont mieszkania po zalaniu z instalacji wod.-kan.	762,18 zł
<b>Razem</b>	<b>2 667,51 zł</b>
<b>Wyrska 30</b>	
Szklenie okien	698,84 zł
Wypożyczenie mieszkań w czujniki czadu-dymu	1 172,17 zł
<b>Razem</b>	<b>1 871,01 zł</b>
<b>Wyzwolenia 16</b>	
Wymiana opraw oświetleniowych	210,71 zł
Dezynsekcja (pluskwy)	5 658,00 zł
<b>Razem</b>	<b>5 868,71 zł</b>
<b>Wyzwolenia 18</b>	
Czyszczenie rynien	1 407,34 zł
<b>Razem</b>	<b>1 407,34 zł</b>
<b>Wyzwolenia 25</b>	
Opłata przyłączeniowa do sieci PEC	58 117,50 zł
<b>Razem</b>	<b>58 117,50 zł</b>
<b>Wyzwolenia 36</b>	
Remont instalacji wod.-kan., c.o.,	29 333,11 zł
Remont budowlany	63 417,93 zł
Uzupełnienie oraz montaż dachówek	549,91 zł
Remont instalacji elektrycznej	6 040,09 zł
Wypożyczenie mieszkań w czujniki czadu-dymu	1 507,06 zł
<b>Razem</b>	<b>100 847,60 zł</b>
<b>Zwałowa 7</b>	
Montaż rury spustowej	947,51 zł
Dezynsekcja	5 166,00 zł
Szklenie/wymiana okna	1 414,50 zł
<b>Razem</b>	<b>7 528,01 zł</b>
<b>Szarotki 2</b>	
Wymiana grzejnika (mieszkanie nr 35)	714,32 zł
<b>Razem</b>	<b>714,32 zł</b>
<b>Szarotki 6</b>	
Wymiana wew. Instalacji wod.-kan. (mieszkanie nr 26)	1 454,19 zł
<b>Razem</b>	<b>1 454,19 zł</b>
<b>Razem (mieszkaniowy zasób miasta)</b>	<b>264 578,03 zł</b>

<b>Zestawienie robót remontowo-budowlanych i instalacyjnych oraz innych usług w tym przeglądów wykonanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2024 roku</b>	
<b>Chopina 2</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	147,60 zł
Przeгляд wewnętrznej instalacji gazowej w budynku	494,00 zł
Przeгляд i czyszczenie przewodów kominowych	1 861,86 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	3 600,00 zł
Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	3 600,00 zł
Docieplenie ścian budynku (remont elewacji)	275 614,56 zł
Remont dachu - wymiana pokrycia	91 800,01 zł
Remont dachu - montaż śniegołapów	3 942,00 zł
Montaż zadaszeń z wiatrołapami	7 732,80 zł
<b>Razem</b>	<b>388 792,83 zł</b>
<b>Chopina 6</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	147,60 zł
Przeгляд wewnętrznej instalacji gazowej w budynku	684,00 zł
Kontrola i czyszczenie przewodów kominowych	1 861,86 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	3 600,00 zł
Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	3 600,00 zł
<b>Razem</b>	<b>9 893,46 zł</b>
<b>Szarotki 2</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	147,60 zł
Przeгляд wewnętrznej instalacji gazowej w budynku	1 254,00 zł
Kontrola i czyszczenie przewodów kominowych	3 507,24 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	3 600,00 zł
Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	3 600,00 zł
Przebudowa chodnika wraz z dojściami	42 069,00 zł
<b>Razem</b>	<b>54 177,84 zł</b>
<b>Szarotki 4</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	147,60 zł
Przeгляд wewnętrznej instalacji gazowej w budynku	988,00 zł
Kontrola i czyszczenie przewodów kominowych	3 222,78 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	3 600,00 zł
Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	3 600,00 zł
<b>Razem</b>	<b>11 558,38 zł</b>
<b>Szarotki 6</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	147,60 zł
Przeгляд wewnętrznej instalacji gazowej w budynku	912,00 zł
Kontrola i czyszczenie przewodów kominowych	2 952,18 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	3 600,00 zł
Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	3 600,00 zł
<b>Razem</b>	<b>11 211,78 zł</b>
<b>Dworcowa 21</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	147,60 zł
Przeгляд wewnętrznej instalacji gazowej w budynku	342,00 zł
Kontrola i czyszczenie przewodów kominowych	1 232,22 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	3 600,00 zł

Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	3 600,00 zł
Wymiana domofonów	5 184,00 zł
<b>Razem</b>	<b>14 105,82 zł</b>
<b>Dworcowa 47A</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	147,60 zł
Przeгляд wewnętrznej instalacji gazowej w budynku	834,00 zł
Kontrola i czyszczenie przewodów kominowych	2 176,68 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	3 600,00 zł
Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	3 600,00 zł
Docieplenie dwóch ścian szczytowych	85 790,36 zł
<b>Razem</b>	<b>96 148,64 zł</b>
<b>Orzeska 6-8</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	295,20 zł
Przeгляд wewnętrznej instalacji gazowej w budynku	836,00 zł
Kontrola i czyszczenie przewodów kominowych	1 872,42 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	3 600,00 zł
Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	3 600,00 zł
Docieplenie dwóch ścian szczytowych	85 997,35 zł
Wymiana podzielników ciepła	5 806,08 zł
<b>Razem</b>	<b>102 007,05 zł</b>
<b>Św. Jana Pawła II 1B</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	147,60 zł
Przeгляд wewnętrznej instalacji gazowej w budynku	874,00 zł
Kontrola i czyszczenie przewodów kominowych	2 698,08 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	3 600,00 zł
Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	3 600,00 zł
Wymiana pokrycia dachu oraz naprawa kominów	57 120,25 zł
Wymiana domofonów	3 672,00 zł
<b>Razem</b>	<b>71 711,93 zł</b>
<b>Św. Jana Pawła II 1C</b>	
Pomiary instalacji elektrycznej	147,60 zł
Przeгляд wewnętrznej instalacji gazowej w budynku	608,00 zł
Kontrola i czyszczenie przewodów kominowych	2 095,50 zł
Usuwanie awarii elektrycznych – ryczałt	3 600,00 zł
Usuwanie awarii wod.-kan., c.o., gaz – ryczałt	3 600,00 zł
Naprawa kominów, częściowa naprawa pokrycia dachu	25 783,30 zł
Wymiana domofonów	6 264,00 zł
<b>Razem</b>	<b>42 098,40 zł</b>
<b>Razem (wspólnoty mieszkaniowe)</b>	<b>801 706,13 zł</b>

## **II. Zadłużenie budynków**

Zakład Inżynierii Miejskiej w Łaziskach Górnych stale monitoruje systematyczność dokonywanych wpłat przez lokatorów oraz właścicieli mieszkań zarówno w mieszkaniach zasobu miasta, jak i wspólnot mieszkaniowych.

Wszelkie zaległości w opłatach skutkują wysłaniem wezwania do zapłaty, a gdy to nie przynosi skutku składany jest wniosek do sądu.

W momencie wydania przez sąd nakazu zapłaty lub wyroku Zakład Inżynierii Miejskiej ponownie zwraca się do sądu o wydanie klauzuli wykonalności.

Dopiero orzeczenie sądu wraz z klauzulą wykonalności, stanowi tytuł wykonawczy, który umożliwia rozpoczęcie egzekucji zaległych należności.

Tytuł wykonawczy, czyli orzeczenie sądowe z nadaną klauzulą wykonalności, umożliwia zwrócenie się do komornika o rozpoczęcie postępowania egzekucyjnego.

W 2024 roku skierowano do sądu 25 pozwów o zapłatę na łączną kwotę 204 928,58 zł.

W tym samym roku uzyskano 21 orzeczeń sądowych na łączną kwotę 92 801,18 zł.

W sprawach związanych z egzekucją zaległości Zakład Inżynierii Miejskiej reprezentowany jest przez Kancelarię Radcy Prawnego, z którym to ZIM ma podpisaną umowę.

Zadłużenie poszczególnych budynków szczegółowo obrazuje tabela przedstawiona na kolejnej stronie.



**Wysokość zadłużenia z podziałem na budynki:**

Lp.	Adres	Lokale mieszkaniowego zasobu miasta	Zadłużenie lokatorów (bez odsetek)	Lokale własnościowe	Zadłużenie właścicieli (bez odsetek)	Pozwy oddane w 2024r.	Sprawy zakończone w 2024r.
1.	Chopina 2 <sup>WM</sup>	8	-	10	0,02 zł	-	-
2.	Chopina 6 <sup>WM</sup>	10	1 823,38 zł	8	0,01 zł	-	-
3.	Chopina 13	21	10 032,29 zł	-	-	3	3
4.	Chopina 17	24	13 365,00 zł	-	-	-	2
5.	Cieszyńska 2	7	16 164,17 zł	-	-	3	-
6.	Dworcowa 9/6 <sup>SM</sup>	1	-	-	-	-	-
7.	Dworcowa 21 <sup>WM</sup>	1	-	11	964,08 zł	-	-
8.	Dworcowa 32/12 <sup>SM</sup>	1	-	-	-	-	-
9.	Dworcowa 41	8	15 465,39 zł	-	-	-	1
10.	Dworcowa 47A <sup>WM</sup>	11	6 269,17 zł	10	143,15 zł	-	-
11.	Kolejowa 4	7	14 203,75 zł	-	-	-	2
12.	Moniuszki 14	8	1 183,91 zł	-	-	-	2
13.	Ogrodowa 44/2 <sup>SM</sup>	1	1 026,16 zł	-	-	-	-
14.	Ogrodowa 46	2	-	-	-	-	-
15.	Orzeska 6-8 <sup>WM</sup>	17	15 254,41 zł	6	271,19 zł	-	-
16.	Powstańców 6A	7	1 740,34 zł	-	-	-	-
17.	Szarotki 2 <sup>WM</sup>	16	-	20	7 559,63 zł	-	-



18.	Szarotki 4 <sup>WM</sup>	11	1 238,61 zł	21	9 914,41 zł	-	-
19.	Szarotki 6 <sup>WM</sup>	9	894,47 zł	23	643,29 zł	1	-
20.	Św. Jana Pawła II 1B <sup>WM</sup>	12	7 214,05 zł	15	1 983,17 zł	-	-
21.	Św. Jana Pawła II 1C <sup>WM</sup>	7	-	14	-	-	-
22.	Wyrska 6/16 <sup>SM</sup>	1	-	-	-	-	-
23.	Wyrska 30	7	11 966,01 zł	-	-	1	-
24.	Wyzwolenia 16	23	73 910,41 zł	-	-	7	2
25.	Wyzwolenia 18	6	1 724,73 zł	-	-	2	-
26.	Wyzwolenia 25	6	883,61 zł	-	-	-	-
27.	Wyzwolenia 36	10	10 901,15 zł	-	-	3	1
28.	Zwałowa 7	22	56 313,95 zł	-	-	5	8
	<b>Razem</b>	<b>264</b>	<b>261 574,96 zł</b>	<b>138</b>	<b>21 478,95 zł</b>	<b>25</b>	<b>21</b>

\*<sup>WM</sup> - budynek wspólnoty mieszkaniowej

\*<sup>SM</sup> - budynek spółdzielni mieszkaniowej

Dla lokali mieszkaniowego zasobu miasta naliczenia czynszowe za 2024 rok wyniosły 1 875 166,73 zł. Zestawiając wysokość zadłużeń na tych lokalach z naliczeniami za ubiegły rok, wskaźnik zadłużenia lokali mieszkaniowego zasobu miasta wynosi 13,95%.

Natomiast dla lokali własnościowych, mieszczących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych naliczenia za 2024 rok wyniosły 2 058 163,43 zł. Zestawienie wysokości zadłużeń lokali własnościowych z naliczeniami za ubiegły rok, wskaźnik zadłużenia lokali własnościowych wynosi 1,04%.



**DYREKTOR**

*mgr inż. Szymon Jastrząbek*