

ADMINISTRACJA BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

UL. LIPOWA 3

64-730 WIELEŃ

TELEFON/FAX 067/25-61-126

NIP 763-000-64-04

Wieleń, dnia 01.04.2026 r

Znak: D.0100.1.2026

INFORMACJA
Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W WIELENIU
WRAZ Z INFORMACJĄ O ZASOBACH MIESZKANIOWYCH
ZA ROK 2025

BURMISTRZ
mgr Elżbieta Rybarczyk

1. CEL I DZIAŁANIE ADMINISTRACJI BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W WIELENIU

Administracja Budynków Komunalnych (ABK) w Wieleniu jako samorządowy zakład budżetowy w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy pełni funkcję zarządcy nieruchomości komunalnych. W praktyce oznacza to, że jednostka ta odpowiada za całość bieżących działań związanych z utrzymaniem, eksploatacją i administrowaniem lokalami oraz budynkami będącymi własnością gminy Wieleni. Do najważniejszych zadań ABK w tym zakresie należą : zarządzanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, w tym zawieranie umów najmu, przygotowywanie lokali do zasiedlenia oraz kontrola wykorzystania lokali, utrzymanie techniczne budynków – przeprowadzanie remontów, konserwacji, przeglądów technicznych i inwestycji modernizacyjnych, gospodarka finansowa lokali – ustalanie i pobór czynszów oraz opłat eksploatacyjnych, rozliczanie mediów i zarządzanie windykacją należności oraz prowadzenie ewidencji lokali i najemców, w tym dokumentacji technicznej i finansowej nieruchomości. ABK zarządza również wspólnotami mieszkaniowymi.

Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu w 2025 roku kontynuowała działalność w zakresie zarządzania i utrzymania budynków komunalnych oraz współzarządzania wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem gminy. Działania wynikały z przepisów regulujących działalność zakładu, tj.:

- 1) uchwały Nr 243/XXII/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie nadania Statutu Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu ;
- 2) Zarządzenia Nr 4/2019 Dyrektora Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu z dnia 26 września 2019 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu oraz zatwierdzenia struktury organizacyjnej Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu.

Ustawa o finansach publicznych przewiduje działalności ABK w formie samorządowego zakładu budżetowego. Zastosowanie formy samorządowego zakładu budżetowego jest więc możliwe tylko tam, gdzie istnieje odpłatność za świadczone usługi i osiągnięte przychody pozwalają na pokrycie całości lub części kosztów działalności zakładu, wg art. 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025r., poz.1483 ze zm.) wskazuje, że samorządowy zakład budżetowy charakteryzuje się szczególnym reżimem prawnym i finansowym. W szczególności nie ma odrębnej osobowości prawnej, jest tzw. ułomną osobą prawną, tzn. że w obrocie prawnym działa samodzielnie, lecz w granicach pełnomocnictwa udzielonego przez gminę, w której imieniu

podejmowane są czynności prawne, i która ponosi odpowiedzialność prawną za zobowiązania samorządowego zakładu budżetowego. Samorządowy zakład budżetowy może być tworzony tylko w celu wykonywania zadań własnych gminy i to zadań niewykraczających poza zadania o charakterze użyteczności publicznej.

Administracja Budynków Komunalnych działa zgodnie z opracowanym programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2026 przyjętym Uchwałą Nr 449/XXXII/2022 Rady Miejskiej W Wieleniu z dnia 22 czerwca 2022 r. Program przedstawia zapewnienie lokali mieszkalnych rodzinom i osobom o niskich dochodach, zamieszkałych w warunkach przegęszczenia, wielkość zasobu mieszkaniowego, monitorowanie potrzeb mieszkaniowych, analizę oraz plan remontów budynków wynikających ze złego stanu technicznego. Ma on na celu działania, które pozwolą poprawić ściągalność czynszów, sposoby i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym przekazany w zarząd w oparciu o źródła gospodarki mieszkaniowej gminy Wielień.

Zadaniem Administracji Budynków Komunalnych zgodnie z powyższym programem jest min.:

- 1) tworzenie lokali w ramach najmu socjalnego, tymczasowego i komunalnego,
- 2) remont budynków i lokali mieszkalnych zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, przyjęty Lokalny Program Rewitalizacji gminy Wielień oraz w oparciu o przeprowadzane przeglądy techniczne budynków,
- 3) poprawa funkcjonalności lokali,
- 4) poprawa estetyki i bezpieczeństwa budynków gminnych oraz zarządzanych budynków wspólnot mieszkaniowych
- 5) ewidencja mieszkaniowego zasobu gminy Wielień.

Właściwym budżetem, z którym zakład się rozlicza jest budżet gminy Wielień.

Źródłami przychodów zakładu są;

- 1) wpływy z opłat za najem lokali w postaci opłat czynszowych,
- 2) dotacja przedmiotowa,
- 3) opłaty za zarząd wspólnot mieszkaniowych.

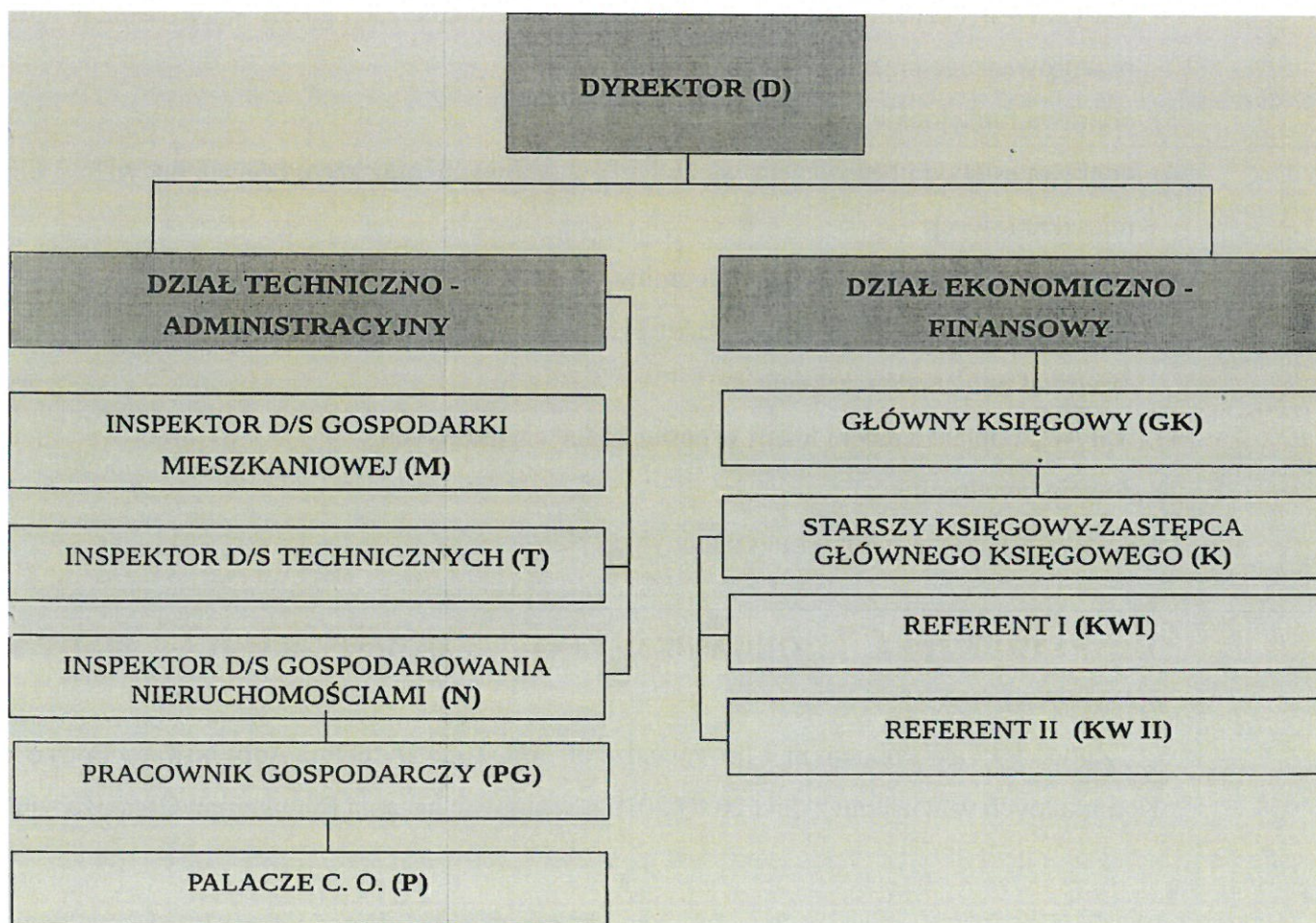
1. STRUKTURA ORGANIZACYJNA ADMINISTRACJI BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do zarządzenia nr 4 /2019 Dyrektora Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu z dnia 26.09.2019 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego

Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu oraz zatwierdzenia struktury organizacyjnej Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu struktura zatrudnienia w zakładzie przedstawia się następująco:

Lp.	Stanowisko służbowe	Ilość etatu
1	Dyrektor	1
2	Główny Księgowy	7/8
3	St. Inspektor ds. Technicznych	1
4	Inspektor ds. mieszkaniowych	1
5	Referent ds. gospodarowania nieruchomościami	1
6	Starszy Księgowy – za-gł. księgowego	1
7	Referent ds. księgowości Wspólnot Mieszkaniowych	1
	RAZEM	6 i 7/8

Struktura ABK wg statutu zakładu



W celu uzyskania oszczędności zakład obecnie nie zatrudnia palaczy c.o. na podstawie umowy o pracę. W zakładzie podpisana jest umowa na obsługę kotłowni z firmą zewnętrzną. Pozwala to uzyskać oszczędności z tytułu braku kosztów takich jak: składki ZUS, ekwiwalent urlopowy, odzież robocza, wstępne badania lekarskie, uprawnienia do obsługi kotłów, itp. Obecnie w zakładzie zatrudnionych jest 7 osób. Brak obsadzonych dwóch stanowisk stwarza dodatkowe obciążenie dla zatrudnionych pracowników.

2. STAN MIENIA KOMUNALNEGO NA DZIEŃ 31.12.2025 r.

Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu posiadała na dzień 31.12.2025 r.

- 1) środki trwałe o wartości inwentarzowej brutto - 5.662.485,37 zł.
- 2) wartość umorzeń środków trwałych wynosiła - 4.539.579,07 zł.
- 3) wartość netto środków trwałych wynosiła - 1.122.906,30 zł.

z czego budynki i budowle stanowią :

- 1) wartość inwentarzową brutto - 5.257.993,97 zł.
- 2) wartość umorzenia - 4.135.087,67 zł.
- 3) wartość netto - 1.122.906,30 zł.

W okresie sprawozdawczym wartość środków trwałych uległa zmianie (spadek wartości) w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach:

- 1) przy ulicy Czarnkowska 2;
- 2) przy ulicy Łąkowa 4;
- 3) przy ulicy Mickiewicza 10;
- 4) przy ulicy Kościuszki 22-23;
- 5) przy ulicy Mickiewicza 5;
- 6) przy ulicy Staszica 5;
- 7) przy ulicy Kościuszki 12;
- 8) przy ulicy Plac Powstańców Wlkp. 14.

Zakład zarządza 90 budynkami mieszkalnymi (w tym 3-ma Ośrodkami Zdrowia), z czego :

- 29 budynków to 100% udziału gminy,
- 61 budynków stanowią wspólnoty mieszkaniowe.

W budynkach mieszkalnych znajduje się 20 lokali użytkowych o łącznej powierzchni wydierżawionej 1.359,16 m²

NIERUCHOMOŚCI GMINNE W ADMINISTRACJI BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W WIELENIU

L.p.	Adres	Ilość lokali	w tym: użytkowe	najem z tyt. stosunku pracy)	Powierzchnia użytkowa w m2
1	2	3			4
1	Gieczynek	1	1		85,34
2	Chopina 7	4	2		346,26
3	Drawska 9	5			228,01
4	J. Wybickiego 15	6			306,51
5	Jana Pawła II 27	9	5		453,97
6	Kościuszki 2	1			59,44
7	Lipowa 3	7	2		294,59
8	Międzyleska 13	8			308,43
9	Nowe Miasto 17	3			148,42
10	Pilska 13	5			250,86
11	Pl. Powstańców Wlkp. 2	4			195,41
12,1 3	Szkolna 3 (2 szt.)	6			262,13
14	Podgórna 5 Rosko	2	1		140,11
15	Biała 61	6	1		270,45
16	Dzierżąno Wielkie 80	3			136,92
17	Dzierżąno Małe 5	3			134
18	Folsztyn 18	5	1		248,95
19	Herburtowo 19	5	1		250,61
20	Kocień Wielki 17	7			352,43
21	Kocień Wielki 19	1			38,31
22	Kuźniczka 2	3	1		171,64
23	Fabryczna 2 - Mia ³ y	5	1	1	364,19
24	Fabryczna 4 - Mia ³ y	8			285,1

25	Powstańców Wlkp. 23 - Rosko	5	2	1	306,31
26	Nowe Dwory 78	1			84,84
27	Nowe Dwory 99	3			122,75
28	Nowe Dwory 101	5			252,5
29	Mężyk 2	2			206,76
	Razem – 28 budynków	123	18	2	6305,2
				4	

LOKALE GMINNE WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH 31.12.2025r.

Ilość budynków	Ilość wspólnot	Adres	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa w m2	
1		2	3	4	
1	1	Błonie 9	3	122,6	
2	2	Czarnkowska 2	0	0	
3	3	Jana Pawła II 19	5	258,84	
4,5	4	Kasprzaka 8-9 Sienkiewicza 1	4	144,7	
6,7	5	Kasprzaka 10	2	89,53	
8	6	Kościuszki 1	1	36,7	
9	7	Kościuszki 3	5	217,58	
10	8	Kościuszki 9	1	59,18	
11	9	Kościuszki 12	0	0	
12,13	10	Kościuszki 22-23	5	316,2	
14,15	11	Kościuszki 39	2	113	
16	12	Kościuszki 41	1	51	
17	13	Kościuszki 47	3	109,9	
18	14	Kościuszki 50	1(1)	112,4	
19	15	Kościuszki 52	-	-	
20	16	Kościuszki 66	-	-	

21	17	Kościuszki 73	7	303,4	
22	18	Mickiewicza 5	0	0	
23	19	Mickiewicza 10	1	80,52	
24,25	20	Nowe Miasto 13	3	109,4	
26	21	Nowe Miasto 34	1	54,9	
27	22	Pl.Powstańców Wlkp. 1	2	94	
28,29	23	Pl.Powstańców Wlkp. 5	-	-	
30	24	Pl.Powstańców Wlkp. 6	1	76,7	
31	25	Pl.Powstańców Wlkp. 7	8	424,7	
32	26	Pl.Powstańców Wlkp. 9	1	29,8	
33	27	Pl.Powstańców Wlkp. 13	3	139,5	
34	28	Pl.Powstańców Wlkp. 14	3	109,7	
35	29	Powstańców Wlkp. 19 - Miały	5	229,75	
36	30	Przemysłowa 5	3	127,6	
37	31	Pl. Zwycięstwa 8-10	8	381,4	
38	32	Strzelecka 1A	1	56,2	
39	33	Sienkiewicza 22	-	-	
40	34	Fabryczna 1 - Miały	4	162,74	
41	35	Fabryczna 6 - Miały	1	43	
42	36	Fabryczna 8 - Miały	1	47,7	
43	37	Daszyńskiego 9	2	109,08	
44	38	Zielonowo 29	3	187,53	
45	39	Chopina 1	3	135,7	
46	40	Pl. Powstańców	9	355,99	

		Wlkp. 3			
47	41	Kościuszki 28	8	388,82	
48	42	Folsztyn 35	1	43,27	
49,50,51	43	Mężykowska 2,3,4	1	46,62	
52	44	Wybickiego 10	3	90,76	
53	45	Wybickiego 11	2	58,95	
54	46	Błonie 45	3	175,61	
55	47	Drawska 3	1	12,97	
56,57	48	Sienkiewicza 20	3	124,25	
58	49	Drawska 2	5	278,66	
59	50	Kościelna 14	4	139,38	
60	51	Łąkowa 4	3	112,34	
61	52	Staszica 5	5	207,09	
				6457,55	

GMINNE LOKALE UŻYTKOWE
W ADMINISTRACJI BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
31.12.2025 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Przeznaczenie	Pow. użytk. w m2 miasto	Pow. użytk. w m2 wieś
1	2	3	4	5
1	Wieleń, ul. Chopina 7/4	Gabinet lekarski	128,98	
2	Wieleń, ul. Jana Pawła II 27/8	Gabinet lekarski	31,32	
3	Rosko, ul. Powstańców Wlkp. 23/5	Gabinet lekarski		122,27
4	Wieleń Ul, Jana Pawła II 27/6 .	Gabinet lekarski	126,47	
5	Wieleń, ul. Chopina 7/3	Gabinet lekarski	35,18	

6	Wieleń, ul. Jana Pawła II 27/7	Pracownia krawiecka	22,37	
7	Rosko, ul. Podgórna 5/2	Sport-LZS		68,28
8	Wieleń, ul. Jana Pawła II 27/5	Gabinet położniczy	41,14	
9	Wieleń, ul. Lipowa 3/7	Izba Pamięci Ziemi Wieleńskiej	43,55	
10	Miały, ul. Fabryczna 2/2	Pustostan		133,33
11	Wieleń, ul. Kościuszki 50	kwiaciarnia	112,4	
12	Kocień Wielki 17	Pom. gospodarcze		28,00
13	Herburtowo 19A	Ppustostan		41,26
14	Gieczynek 14	Świetlica		85,34
15	Biała 61/2	Świetlica		96,65
16	Kuźniczka 2/4	Świetlica		80,39
17	Rosko, ul. Powst. Wlkp.23	Gabinet stomatologiczny		32,36
18	Wieleń, ul. Lipowa 3	Biuro ABK	77,59	
19	Folsztyn 18/5	Pom. interwencyjne		29,8
20	Jana Pawła II 27/9	Gabinet lekarski	10,29	
Razem			629,29	717,68

Dwa budynki były wyłączone z eksploatacji z powodu złego stanu technicznego, tj. budynek wielorodzinny przy ul. Wybickiego 15 w Wieleniu oraz Szkolnej 3 w Wieleniu i z uwagi na brak środków na remont tych budynków.

Ogółem zasób mieszkaniowy gminy wynosi 244 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 11.559,05 m², z tego:

- 1) 173 lokali mieszkalnych o powierzchni 8.036,91 m² znajduje się na terenie miasta;
 - 2) 71 lokali o powierzchni 3.522,14 m² znajduje się na terenach wiejskich
- oraz

- 1) 21 garaże (pow. 398,77 m²);
- 2) 170 pomieszczenia gospodarcze (pow. 2 712,00 m²);
- 3) ogrody (pow. 7 722 m²).

Ponadto zakład zarządza 8 kotłowniami c.o., które ogrzewają 2.932,12 m² powierzchni użytkowej, z czego:

- 1) w mieście ogrzewane są 19 lokale mieszkalne o powierzchni 971,54 m² oraz 7 lokali użytkowych o powierzchni 395,74 m²,
- 2) na wsi 23 lokali mieszkalnych o powierzchni 1.193,94 m² oraz 6 lokali użytkowych o powierzchni 341,20 m².

Z wyżej wymienionych 90 budynków mieszkalnych – 5 stanowią budynki, które zostały wybudowane w okresie powojennym natomiast pozostałe 85 stanowią budynki wybudowane przed 1945 rokiem.

Budynki wybudowane w okresie powojennym to:

- 1) 2 Ośrodki Zdrowia znajdujące się w Wieleniu przy ul. J. Pawła II nr 27 i Rosku ul. Powstańców Wlkp. 23;
- 2) 2 budynki położone w Wieleniu przy ulicach Międzyleskiej nr 13 i Strzeleckiej nr 1.

Budynki znajdujące się w zarządzie zakładu położone są w następujących miejscowościach :

- 1) Wielen;
- 2) Folsztyn;
- 3) Nowe Dwory;
- 4) Zielonowo;
- 5) Dzierżąno Wielkie;
- 6) Dzierżąno Małe;
- 7) Kuźniczka;
- 8) Kocień Wielki;
- 9) Herburtowo;
- 10) Miały;
- 11) Mężyk;
- 12) Rosko;
- 13) Biała;
- 14) Gieczyn.

3. WYKONANIE PLANU PRZYCHODÓW I KOSZTÓW Z PODZIAŁEM NA PARAGRAFY KLASYFIKACJI BUDŻETOWEJ:

PRZYCHODY	PLANOWANE	WYKONANE
Przychody ogółem	3 642 587,00	2 938 619,65
w tym:		
§ 0470 wpływy z opłat za zarząd	370 000,00	368 491,89
§ 0830 wpływy z usług	2 200 755,00	1 702 045,47
§ 0920 odsetki	189 542,00	124 952,00
§ 0970 inne dochody	300 000,00	183 562,19
§ 2650 dotacja przedmiotowa	582 290,00	559 568,10

Niższe wykonanie przychodów spowodowane jest mniejszymi wpływami z usług (najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży), a wynikające z umniejszenia zasobów mieszkaniowych w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych, a także nie wprowadzeniem w 2025 r. podwyżek czynszów.

KOSZTY	PLANOWANE	WYKONANE	%
§ 3020 wydatki osobowe nie zaliczane do wynagrodzeń <i>paragraf ten zawiera zakup środków czystości dla pracowników zgodnie z zasadami BHP, ekwiwalent za pranie i zakup odzieży roboczej</i>	1 000,00	325,76	35,58
§ 4010 wynagrodzenia osobowe pracowników <i>paragraf ten zawiera koszty ujęte w ewidencji księgowej wynagrodzeń pracowniczych wynikających z umowy o pracę oraz nagroda jubileuszowa</i>	673 885,00	626 855,48	93,03

§ 4040 dodatkowe wynagrodzenie <i>roczne koszty dodatkowego wynagrodzenia rocznego realizacja przechodzi na I kwartał następnego roku</i>	52 687,00	45 587,56	86,60
§ 4110 składki na ubezpieczenie społeczne <i>stanowią naliczenia od wynagrodzeń brutto pracowników składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i wypadkowe stanowiące koszt zakładu</i>	126 000,00	120 662,31	95,77
§ 4120 składki na Fundusz Pracy <i>koszty tego paragrafu stanowią naliczenia w wysokości 2,45% wynagrodzenia brutto</i>	18 000,00	10 580,56	58,78
§ 4170 wynagrodzenia bezosobowe <i>paragraf ten obejmuje wynagrodzenia, które dotyczyły zawartych umów cywilno-prawnych, umów zleceń i o dzieło (w szczególności wynagrodzenie radcy prawnego z tytułu zastępstwa procesowego)</i>	50 000,00	45 144,27	90,29
§ 4210 zakup materiałów i wyposażenia w tym: <i>- węgiel</i> <i>- miał węglowy</i> <i>- drewno opałowe</i> <i>- olej opałowy</i>	273 500,00	169 902,39	62,13

- pozostałe materiały i sprzęt			
--------------------------------	--	--	--

§ 4260 zakup energii w tym: – energia elektryczna, – energia cieplna, – woda	190 000,00	176 898,68	93,11
§ 4270 zakup usług remontowych w tym: – usługi remontowo-budowlane – usługi dekarские – usługi zduńskie – usługi elektryczne – usługi wodno-kanalizacyjne – pozostałe usługi remontowo-budowlane – odpis na fundusz remontowy	1 203 000,00	752 078,69	62,52
§ 4280 zakup usług	1 500,00	1 250,00	83,34
§ 4300 zakup usług pozostałych w tym: – usługi bankowe – usługi pocztowe – wywóz nieczystości – usługi kominiarskie – czynsze i dzierżawy – pozostałe usługi (nadzór oprogramowaniem, porządkowe, windykacyjne),	700 015,00	687 260,19	98,18

- udział gminy w kosztach wspólnot			
------------------------------------	--	--	--

§ 4360 opłaty z tytułu zakupu usług telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej	5 000,00	4 258,83	85,18
§ 4410 podróże służbowe krajowe <i>Paragraf ten obejmuje wydatki na podróże służbowe oraz zwrot kosztów za używanie przez pracownika własnego pojazdu do celów służbowych</i>	10 500,00	8 654,74	82,43
§ 4430 ubezpieczenie majątkowe <i>Paragraf ten obejmuje wydatki z tytułu składek na ubezpieczenia majątkowe (budynki), podatki i opłaty</i>	180 000,00	165 630,02	92,02
§ 4440 odpis na ZFŚS <i>paragraf ten obejmuje wydatki zgodnie z przepisami ustawy z 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1996 Nr 70, poz. 335, z późn. zm.</i>	27 000,00	25 899,53	95,93
§ 4480 podatek od nieruchomości	55 000,00	52 800,00	96,00
§ 4600 wpłacane kary i odszkodowania – paragraf ten dotyczy wydatków z tytułu opłat za gospodarcze korzystanie ze środowiska (emisja pyłów, pobór wody podziemnej)	6 500,00	5 899,00	90,76

§ 4610 koszty sądowe <i>paragraf ten obejmuje w szczególności wydatki dotyczące kosztów egzekucji komorniczej, kosztów sądowych (egzekucja należności z tytułu czynszu i innych opłat)</i>	55 000,00	36 839,48	66,98
§ 4700 szkolenia pracowników	8 000,00	3 265,00	40,82

4. ANALIZA FINANSOWA ADMINISTRACJI BUDYNKÓW KOMUNALNYCH – ŚCIĄGALNOŚĆ CZYNSZU

W Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu na dzień 31.12.2024 r. wskaźnik ściągłości czynszów wynosił: 106,09 %, natomiast na dzień 31.12.2025- 108,41 %

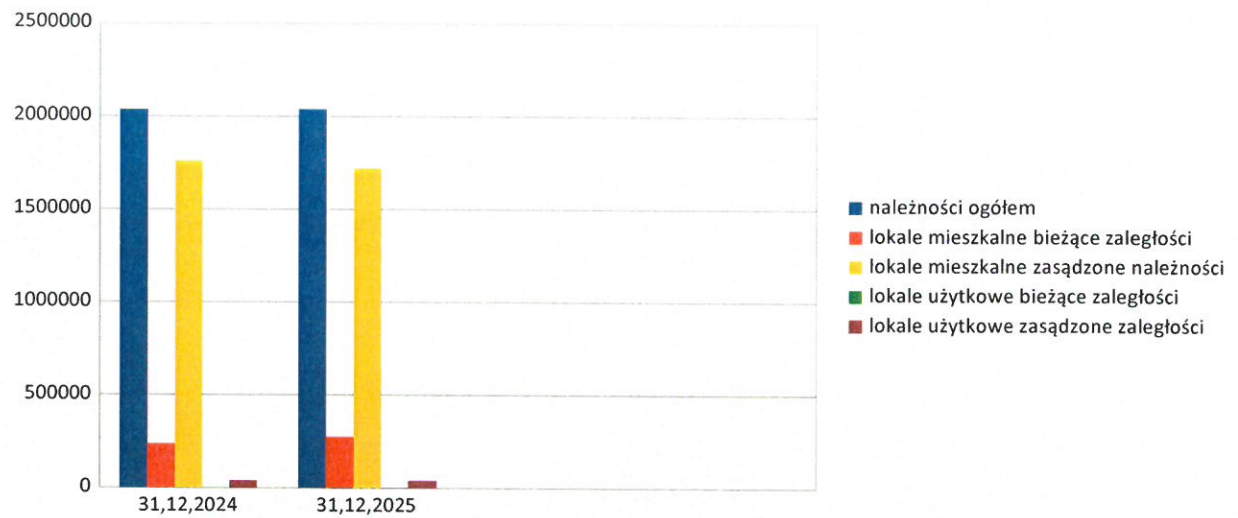
Średni miesięczny wymiar za lokale komunalne wynosi 154 489,55 zł.

Poniżej przedstawiony został stan zaległości z tytułu opłat czynszowych:

Tabela 1: Stan zaległości czynszowych

Stan zaległości czynszowych	na dzień 31.12.2024		na dzień 31.12.2025	
	Ilość dłużników	wartość	Ilość dłużników	wartość
Należności z tytułu czynszu i opłat	225	2 035 616,70	209	2 035 912,29
w tym:				
-lokalne mieszkalne bieżące zaległości	140	236 837,37	126	275 536,65
-lokalne mieszkalne zasądzone zaległości	80	1 759 633,79	75	1 719 918,54
-lokalne użytkowe bieżące zaległości	2	24,55	5	1 044,44
-lokalne użytkowe zasądzone zaległości	3	39 120,99	3	39 412,66

Wykres 1: Stan zaległości czynszowych w okresie od 31.12.2024 do 31.12.2025



Wykres 2: Ilość dłużników w okresie od 31.12.2024 do 31.12.2025 r

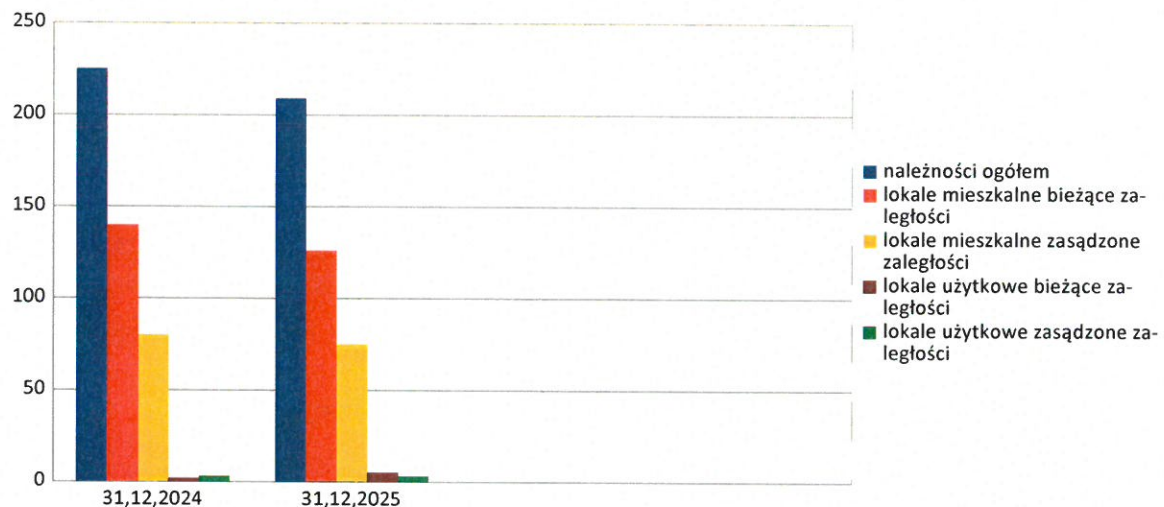


Tabela 2: Struktura wartościowa należności z tytułu opłat czynszowych na dzień 31.12.2025

Zaległości czynszowe w przedziale wartościowym	Ilość dłużników na dzień 31.12.2024	Ilość dłużników na dzień 31.12.2025
2000,00 zł - 5000,00 zł	10	11
5001,00 zł - 10000,00 zł	17	10
10001,00 zł - 15000,00zł	14	14
15001,00 zł - 20000,00 zł	6	5

Powyżej 20000,00 zł	38	41
---------------------	----	----

W ramach działań windykacyjnych złożone zostały dotychczas 72 pozwy sądowe, a w toku postępowania sądowego wszczętych jest 641 egzekucji sądowych w celu wyegzekwowania należności ABK. Ponadto zawarto 9 ugód ratalnych umożliwiających dłużnikom spłatę zobowiązań w dogodnych terminach. Dwie osoby podjęły się odpracowania zadłużenia. W związku z bezskuteczną egzekucją należności, ABK złożyła w tym roku 3 pozwy o eksmisję z lokalu. Czterech najemców ABK posiada już wyrok o eksmisję z lokalu, natomiast 2 pozwy o eksmisję są w trakcie postępowania sądowego.

Rosnące zadłużenie czynszowe – wspólna odpowiedzialność

Odnotowujemy systematyczny wzrost zadłużenia czynszowego, które na dzień 31.12.2025 r. wynosi 2 035 912,29 zł.

Nieterminowe wpłaty czynszu bezpośrednio ograniczają możliwości realizacji remontów, modernizacji i bieżącego utrzymania budynków. Skuteczna i kompleksowa poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego wymaga nie tylko środków z budżetu gminy, lecz także stabilnych wpływów czynszowych.

System komunalny opiera się na współodpowiedzialności. To właśnie wpływy z czynszów finansują remonty, wymianę instalacji, poprawę efektywności energetycznej oraz podnoszenie standardu technicznego budynków.

Propozycja dla mieszkańców – realne wsparcie i ugody ratalne

Wychodząc naprzeciw trudnej sytuacji części lokatorów, Administracja oferuje:

- 1) możliwość zawarcia ugód ratalnych,
- 2) indywidualne ustalenie harmonogramu spłaty zaległości,
- 3) wstrzymanie działań windykacyjnych przy terminowej realizacji porozumienia,
- 4) współpracę z instytucjami pomocy społecznej w uzasadnionych przypadkach.

Zachęcamy mieszkańców posiadających zaległości do niezwłocznego kontaktu z Administracją. Polubowne rozwiązanie pozwala uniknąć dodatkowych kosztów i konsekwencji prawnych.

Konsekwencje braku reakcji

Po upływie wskazanego terminu Administracja jest zobowiązana do podjęcia dalszych działań formalnych, w tym:

- 1) skierowania spraw na drogę postępowania sądowego,
- 2) wszczęcia egzekucji komorniczej,
- 3) obciążenia dłużników kosztami postępowania.

Działania te wynikają z obowiązku odpowiedzialnego gospodarowania środkami publicznymi oraz konieczności zapewnienia stabilności finansowej całego zasobu komunalnego.

5. SPOŁECZNA KOMISJA MIESZKANIOWA

Burmistrz Wielenia na bieżąco realizuje obowiązek zapewnienia społecznej kontroli procesu przyznawania mieszkań komunalnych i lokali w ramach najmu socjalnego. Komisja działa na podstawie Zarządzenia Nr 120/2024 z dnia 01.07.2021 r. w sprawie powołania Komisji Mieszkaniowej i zatwierdzenia Regulaminu Pracy Komisji Mieszkaniowej oraz na podstawie Uchwały Nr 107/VII/2019 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 11 września 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wielen.

W skład społecznej komisji wchodzi obecnie 5 członków w tym m.in.: jeden radny, dwóch pracowników ABK i dwóch pracowników MGOPS w Wieleniu. Do zadań komisji należy m.in. wydawanie opinii w sprawie złożonych wniosków o przydział mieszkania lub lokalu socjalnego. W ostatnim roku zmniejszyła się liczba osób kwalifikowanych do przydziału lokali komunalnych z uwagi na niskie dochody wnioskujących co daje skutek zapotrzebowania na większą ilość lokali socjalnych. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa przy Administracji Budynków Komunalnych. Komisja odbyła 5 posiedzeń, podczas których rozpatrzono 32 wnioski o przydział lokalu. Pozytywnie zaopiniowano 13 wniosków, w tym 5 dotyczących najmu socjalnego. Komisja przeprowadziła także 21 wizji lokalowych w terenie, które pozwoliły na rzetelną ocenę sytuacji mieszkaniowej wnioskodawców. Członkowie Komisji uczestniczyli również w opracowywaniu propozycji zmian w zasadach wynajmowania lokali komunalnych, dążąc do tego, by proces przydziału mieszkań był bardziej przejrzysty i sprawiedliwy.

Obecnie na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego znajduje się łącznie 5 rodzin z gminy Wielen. W ciągu roku przydzielono 10 lokali mieszkalnych, w tym 3 w ramach najmu socjalnego. Wg stanu na 31 grudnia 2025 r. - 2 gospodarstwa domowe oczekiwały na przyznanie mieszkania komunalnego, 3 gospodarstwa oczekiwały na przydział lokalu socjalnego a 0 – na pomieszczenie tymczasowe.

Wg stanu na 31 grudnia 2025 r. w zasobach zarządzanych przez ABK znajdowało się 13 pustostanów, w tym: 12 mieszkań z przeznaczeniem na najem komunalny i jeden lokal z przeznaczeniem na najem socjalny.

6. PRZEPROWADZONE REMONTY W ZARZĄDZANYM ZASOBIE

W roku 2025 wydatki na utrzymanie zasobu ponoszone były w ramach dochodów własnych ABK wskazanych m.in. w wieloletnim programie (przychody z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych). Środki wydatkowane na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy, nie pozwoliły na zrealizowanie przez ABK wszystkich remontów zasobu mieszkaniowego zalecanych w wyniku okresowych przeglądów budynków.

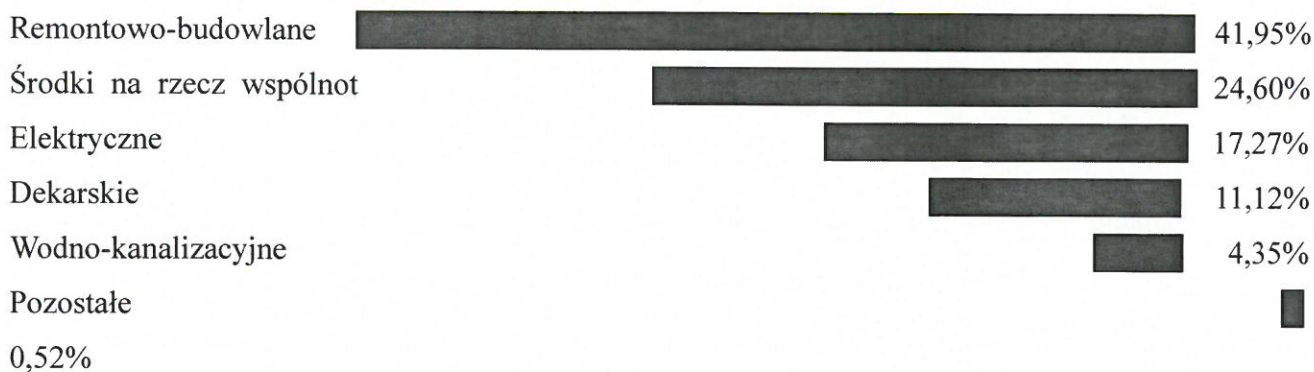
W roku 2025 Administracja Budynków Komunalnych w Wieleniu wykonała remonty w zarządzanym zasobie na kwotę 673 825,26 zł..

Struktura kosztów

Rodzaj wydatku	Kwota (zł)	Udział %
Usługi remontowo-budowlane	282 686,57	41,95 %
Usługi dekarские	74 947,12	11,12 %
Usługi elektryczne	116 408,36	17,27 %
Usługi wodno-kanalizacyjne	29 293,41	4,35 %
Usługi pozostałe	3 507,11	0,52 %
Środki wpłacone na rzecz wspólnot mieszkaniowych	165 821,01	24,60 %
Razem	673 825,26	100 %

Wykres struktury wydatków

Struktura kwoty 673 825,26 zł



Wniosek:

Największy udział w wydatkach stanowiły usługi remontowo-budowlane (ok. 42%), następnie środki ABK przeznaczone na remonty i inwestycje we wspólnotach mieszkaniowych (ok. 24,6%) oraz usługi elektryczne (ok. 17,3%)

Dzięki środkom zabezpieczonym w budżecie ABK, w tym pochodzącym z udzielonej przez Radę Miejską w Wieleniu dotacji przedmiotowej w wysokości 559 568,10 zł. możliwe było przeprowadzenie remontów poprawiających stan techniczny budynków oraz bezpieczeństwo mieszkańców.

W okresie sprawozdawczym wykonano w szczególności następujący zakres prac:

1) instalacje wodno-kanalizacyjne

- a) usuwanie awarii instalacji wodociągowej, w tym przecieków na przewodach i połączeniach,
- b) wymianę uszkodzonych odcinków rur, zaworów oraz elementów armatury,
- c) udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych,
- d) naprawę oraz częściową wymianę elementów instalacji w pomieszczeniach wspólnych budynków.

2) instalacje elektryczne

- a) usuwanie awarii instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków,
- b) wymianę uszkodzonych przewodów, bezpieczników oraz elementów rozdzielni elektrycznych,
- c) naprawę i modernizację oświetlenia na klatkach schodowych, w piwnicach i pomieszczeniach technicznych,
- d) bieżące usuwanie usterek w instalacji oświetleniowej.

3) instalacje centralnego ogrzewania

- a) usuwanie nieszczelności instalacji centralnego ogrzewania,
- b) wymianę uszkodzonych zaworów, odpowietrzników oraz fragmentów instalacji,
- c) prowadzenie prac regulacyjnych i konserwacyjnych w celu zapewnienia prawidłowej pracy systemu grzewczego,
- d) interwencyjne działania w okresie grzewczym związane z awariami instalacji.

4) roboty ogólnobudowlane

- a) naprawę pokryć dachowych oraz usuwanie przecieków,
- b) naprawę obróbek blacharskich i rynien,
- c) uzupełnianie ubytków w tynkach wewnętrznych i zewnętrznych,
- d) remonty i naprawy klatek schodowych, posadzek oraz elementów konstrukcyjnych,
- e) naprawę i konserwację stolarki drzwiowej i okiennej w częściach wspólnych budynków.

5) pozostałe prace konserwacyjne

- a) bieżące naprawy elementów wyposażenia technicznego budynków,
- b) zabezpieczanie uszkodzonych elementów infrastruktury budynków,
- c) usuwanie skutków awarii powstałych w wyniku czynników atmosferycznych lub eksploatacji.

Prace realizowane były przez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne. Zgłoszenia mieszkańców dotyczące awarii były przyjmowane i realizowane na bieżąco, z zachowaniem priorytetu dla usterek mogących powodować zagrożenie dla zdrowia lub bezpieczeństwa użytkowników budynków.

Podejmowane działania miały charakter przede wszystkim interwencyjny i wynikały z konieczności utrzymania zasobu komunalnego w stanie umożliwiającym jego dalszą eksploatację. Jednocześnie prowadzone były prace konserwacyjne ograniczające powstawanie kolejnych awarii oraz poprawiające ogólny stan techniczny budynków.

Administracja Budynków Komunalnych będzie kontynuowała działania w zakresie bieżących remontów i usuwania awarii, a także podejmowała starania zmierzające do stopniowej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

W ramach remontów przeprowadzono m.in. modernizację klatki schodowej w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Drowskiej 2 oraz naprawy kominów przy ul. Drowska 9 i Jana Pawła II 27. Wykonany został montaż domofonów w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Mickiewicza 10. Przygotowanych zostało 5 lokali do zasiedlenia przy ul. Piłskiej 13 (2 lokale), Chopina 1, Pl. Zwycięstwa 8 i miejscowości Kuźniczka 2 poprzez wykonanie podłóg, gipsowanie i malowanie ścian i sufitów, montaż kotłów grzewczych, wymianę instalacji elektrycznej, wykonanie instalacji wod-kan, montaż stolarki drzwiowej i okiennej oraz montaż białej armatury. Odnotowano około 300 zgłoszeń mieszkańców, z czego zdecydowana większość została zrealizowana w możliwie najszybszym terminie. Wszystkie budynki pozostające w zasobie gminy zostały objęte obowiązkowymi przeglądami rocznymi i kominiarskimi.

Zestawienie remontów dotyczących wymiany stolarki okiennej w budynkach /lokalach w zarządzie Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu w 2025r.

Lp	Nazwa Budynku	Adres	Data wykonania	Ilość okien
1.	Budynek mieszkalny (gmina)	ul. Piłska 13/4	28.07.2025	1 sztuka
2.	Budynek mieszkalny (gmina)	Plac Powstańców 14	28.07.2025	1 sztuka
3.	Budynek mieszkalny (gmina)	ul. Fabryczna 4 Miały	28.07.2025	1 sztuka
4.	Budynek mieszkalny (gmina)	Kocień 17/2	7.11.2025	3sztuka
5.	Budynek mieszkalny (gmina)	Kocień 17/1	30.12.2025	1 sztuki

6.	Wspólnota Mieszkaniowa Kościuszki 73	ul. Kościuszki 73	28.07.2025	3 sztuki
7.	Wspólnota Mieszkaniowa Plac Zwycięstwa 8-10	Plac Zwycięstwa 8	08.10.2025	1 sztuka

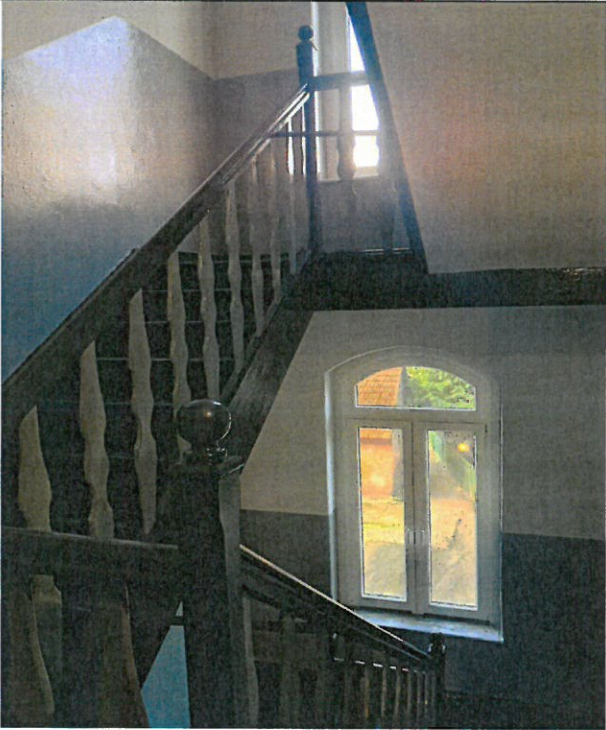
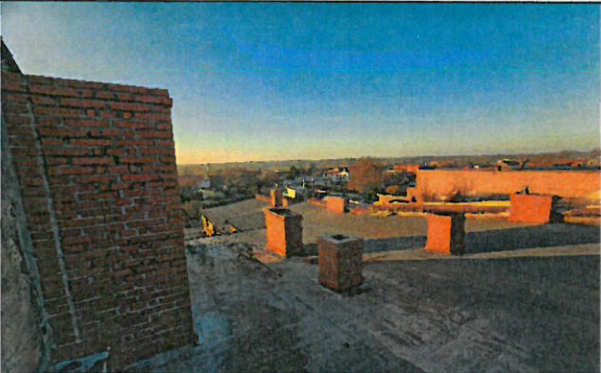
Zestawienie dotyczące wymiany źródła ciepła w budynkach /lokalach w zarządzie Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu w 2025r.

Lp	Nazwa Budynku	Adres	Powierzchnia /m ²	Nazwa	Ilość
1.	Budynek mieszkalny (gmina)	Pilska 13 /4	50,04 m ²	Piec typu „koza „	2 sztuki
2.	Budynek mieszkalny (gmina)	Pilska 13/5	61,00 m ²	Piec typu „westfalka”	1 sztuka
3.	Wspólnota Mieszkaniowa Plac Zwycięstwa	Plac Zwycięstwa 8/10	38.80 m ²	Piec typu „koza”	1 sztuka
4.	Budynek mieszkalny (gmina)	Kuźniczka 2/1	61,13 m ²	Piec typu „westfalka”	1 sztuka
5.	Wspólnota Mieszkaniowa Kościuszki 28	ul. Kościuszki 28/7	43,73 m ²	Piec eko 5 klasy	1 sztuka
6.	Wspólnota Mieszkaniowa Jana Pawła II 19	Jana Pawła II 19-kotłownia	399,50m ²	Piec na pellet typu Defro Gamma 30 KW	1 sztuka
7.	Wspólnota Mieszkaniowa Plac Zwycięstwa 8	Plac Zwycięstwa 8/13	43,60 m ²	Piec typu „ koza”	3 sztuki

Oprócz wykonywanych prac budowlanych, które pozwalają utrzymywać budynki w stanie nie pogorszonego zrealizowano kilka istotnych inwestycji modernizacyjnych. Największym

przedsięwzięciem była wymiana pokrycia dachowego w budynkach na terenie Wielenia, w tym wymiana orywnowania i rur spustowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przy ulicach Czarnkowska 2, Daszyńskiego 9, Kasprzaka 8-9, Nowe Miasto 34 (w trakcie) oraz budynku sali wiejskiej w Gieczynku pod nr 14 . Kontynuowany był remont elewacji, w tym balkonu w budynku przy ul. Fabrycznej 2 w Miałach. Na budynku przy ul. Kościuszki 52 wykonano dotychczas prace związane z przemurowaniem kominów oraz dociepleniem ściany szczytowej budynku.

p.	Nazwa zadania realizowanego w 2025 r.	Ogólne informacje dotyczące realizacji zadania w 2025 r.
1.	 <i>Budynek przy ul. Czarnkowskiej 2</i>	Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą orywnowania na budynku mieszkalnym stanowiącym wspólnotę mieszkaniową zarządzaną przez ABK w Wieleniu.
2.	 <i>Budynek przy ul. Daszyńskiego 9</i>	Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą orywnowania na budynku mieszkalnym oraz wykonanie schodów wejściowych do budynku stanowiącego wspólnotę mieszkaniową zarządzaną przez ABK w Wieleniu.
3.		Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą orywnowania na budynku mieszkalnym stanowiącym wspólnotę mieszkaniową zarządzaną przez ABK w Wieleniu.

	<i>Budynek przy ul. Kasprzaka 9</i>	
4.	 <i>Budynek Sali wiejskiej w Gieczynku 14</i>	Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą orynnowania na budynku mieszkalnym stanowiącym mienie komunalne będące w zarządzie ABK w Wieleniu.
5.	 <i>Drawska 2</i>	Kompleksowy remont klatki schodowej w budynku mieszkalnym stanowiącym wspólnotę mieszkaniową.
6.	 <i>Kościuszki 52</i>	Przemurowanie wszystkich kominów oraz docieplenie ściany szczytowej budynku.

7.	Kościuszki 3, Piłskiej 13, Powstańców Wlkp.4, ul. Fabrycznej 4 w Miałach i Kuźniczce 2.Kocień 17	Wymiana stolarki okiennej w 5 lokalach mieszkalnych zarządzanych przez ABK Wieleniu.
8.	ul. Mickiewicza 10	Montaż domofonów w budynku mieszkalnym stanowiącym wspólnotę mieszkaniową zarządzaną przez ABK w Wieleniu.

7. ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

Administracja Budynków Komunalnych realizuje zadania związane z zarządzaniem nieruchomościami, w których gmina posiada lokale mieszkalne lub użytkowe. Są to budynki funkcjonujące jako wspólnoty mieszkaniowe, w których oprócz gminy właścicielami lokali są również osoby prywatne. W związku z tym działalność administracji polega zarówno na reprezentowaniu interesów gminy jako współwłaściciela, jak i na bieżącej obsłudze administracyjnej oraz technicznej nieruchomości.

W ramach zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi Administracja Budynków Komunalnych uczestniczy w zebraniach właścicieli lokali, reprezentując gminę przy podejmowaniu uchwał dotyczących funkcjonowania nieruchomości, w szczególności w zakresie planów gospodarczych, wysokości zaliczek na koszty utrzymania części wspólnych, planowanych remontów oraz inwestycji. Administracja prowadzi również dokumentację dotyczącą poszczególnych wspólnot oraz nadzoruje realizację podjętych uchwał.

Istotnym elementem działalności jest prowadzenie spraw finansowych związanych z udziałem gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych. Obejmuje to w szczególności wnoszenie opłat na fundusz remontowy oraz pokrywanie kosztów eksploatacyjnych przypadających na lokale stanowiące własność gminy. Administracja monitoruje także rozliczenia finansowe wspólnot oraz kontroluje zasadność ponoszonych wydatków.

W zakresie utrzymania technicznego budynków Administracja Budynków Komunalnych współpracuje z zarządami lub zarządcami wspólnot przy planowaniu i realizacji remontów części wspólnych budynków, takich jak dachy, elewacje, klatki schodowe, instalacje czy elementy infrastruktury technicznej. Prowadzony jest również nadzór nad wykonywaniem obowiązkowych przeglądów technicznych oraz usuwaniem awarii w częściach wspólnych nieruchomości.

W trakcie realizacji powyższych zadań występują jednak liczne trudności. Jednym z głównych problemów jest ograniczona możliwość podejmowania decyzji inwestycyjnych w sytuacji, gdy konieczna jest zgoda większości właścicieli lokali. Często zdarzają się przypadki braku porozumienia

pomiędzy właścicielami co do zakresu i kosztów planowanych remontów, co wydłuża proces podejmowania decyzji i realizacji niezbędnych prac.

Istotnym problemem są również zaległości w opłatach ponoszonych przez niektórych właścicieli lokali, które wpływają na sytuację finansową wspólnot mieszkaniowych i utrudniają realizację planowanych inwestycji oraz bieżącego utrzymania nieruchomości. Dodatkowo wiele budynków objętych zarządzaniem to obiekty o znacznym stopniu zużycia technicznego, wymagające kompleksowych i kosztownych remontów.

Podsumowując, działalność Administracji Budynków Komunalnych w zakresie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi polega przede wszystkim na reprezentowaniu gminy jako współwłaściciela lokali, współpracy z zarządami wspólnot w zakresie utrzymania nieruchomości oraz nadzorze nad prawidłowym gospodarowaniem środkami finansowymi. Jednocześnie realizacja tych zadań wymaga stałej współpracy z właścicielami lokali oraz podejmowania działań zmierzających do poprawy stanu technicznego budynków i sprawnego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych.

8. PRZEPROWADZONE ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

W roku bieżącym Administracja Budynków Komunalnych przeprowadziła zamówienia publiczne w postaci przetargów nieograniczonych na:

1. „Zakup i dostawę opału w II półroczu 2025r i I półroczu 2026r na potrzeby budynków będących w zarządzie ABK”-wygrała firma Centrum Materiałów Budowlanych Hubert Izidor ul. Przemysłowa 6 , 64-730 Wielen NIP 763-204-88-90
2. „Wykonanie robót remontowo-budowlanych w budynkach i lokalach komunalnych będących w zarządzie Zamawiającego (konserwacyjne,awaryjne, murowo -tynkowe, dekarские, zduńskie, wodkan, montaż i wymiana kotłów instalacji centralnego ogrzewania” – wygrała firma Zakład Ogólnobudowlany, Agroturystyka Szlen -Bud Grażyna Szlendak ul. Warsztatowa 24, 64-761 Krzyż Wielkopolski NIP 763-147-61-06

oraz zapytań ofertowych na:

1. „ Zakup i dostawę oleju opałowego lekkiego w II półroczu 2025r i I półroczu 2026r na potrzeby budynków będących w zarządzie ABK”- wybrano firmę „ Mac Benz” Maciej i Barbara Kłaczekiewicz S.J. ul. Lipowa 72 A, 64-500 Szamotuły NIP787-000-66-68.
2. „ Zapytanie ofertowe na usługi kominiarskie na lata 2025-2027”- wybrano firmę Rzemieślniczy Zakład Usług Kominiarskich Dominik Rogosz ul. Żeromskiego 27 A , 64-980 Trzcianka NIP 763-181-01-37.
3. „ Wywóz nieczystości ciekłych w budynkach zarządzanych przez ABK w Wieleniu”- wybrano

Firmę Handlowo - Usługową Grzegorz Jeżewski ul. Jarzębinowa 8 Rosko 64-730 Wieleń NIP 763-175-97-55.

4. „Wykonanie robót elektrycznych w budynkach będących w zarządzie Zamawiającego”-wybrano firmę - Mirosław Melka ul. Wojska Polskiego 10, 64-730 Wieleń NIP 763-154-48-36.

9. WNIOSKI

Współpraca Administracji Budynków Komunalnych z mieszkańcami opiera się na stałym kontakcie, rozpoznawaniu potrzeb lokatorów oraz podejmowaniu działań mających na celu utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i zapewnienie komfortu zamieszkiwania. Administracja przyjmuje zgłoszenia dotyczące usterek, awarii oraz potrzeb remontowych zarówno w lokalach mieszkalnych, jak i częściach wspólnych budynków. Zgłoszenia te są analizowane i realizowane w ramach dostępnych środków finansowych, które często są ograniczone. W praktyce oznacza to konieczność priorytetyzowania zadań – najpilniejsze awarie i działania zapewniające bezpieczeństwo mieszkańców realizowane są w pierwszej kolejności, natomiast prace remontowe o mniejszym znaczeniu mogą być odkładane lub wykonywane etapami.

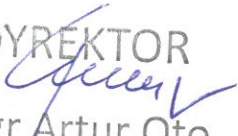
Ważnym aspektem współpracy jest reagowanie na oczekiwania mieszkańców dotyczące poprawy warunków zamieszkania, takich jak remonty klatek schodowych, dachów, instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych czy modernizacja elewacji. Administracja stara się systematycznie podnosić standard techniczny budynków oraz poprawiać estetykę i funkcjonalność przestrzeni wspólnych, z uwzględnieniem ograniczeń budżetowych.

W codziennej pracy administracja spotyka się także z trudnymi klientami, którzy zgłaszają liczne uwagi, domagają się natychmiastowych działań lub prezentują emocjonalne podejście. W takich sytuacjach pracownicy administracji zachowują profesjonalizm, cierpliwość i rzeczowo wyjaśniają obowiązujące procedury, zakres odpowiedzialności oraz możliwości realizacji zgłoszeń w ramach dostępnych środków.

Dodatkowo istotnym wyzwaniem są mieszkańcy zalegający z opłatami czynszowymi. Administracja stara się łączyć działania pomocowe, takie jak doradztwo w zakresie indywidualnych planów spłat oraz z egzekwowaniem obowiązków płatniczych zgodnie z przepisami prawa. Celem jest zarówno odzyskanie środków finansowych na utrzymanie budynku, jak i zapewnienie sprawiedliwego traktowania wszystkich mieszkańców.

Dzięki utrzymywaniu stałego kontaktu z lokatorami administracja może lepiej rozpoznać ich potrzeby, odpowiednio priorytetyzować działania remontowe oraz szybciej reagować na pojawiające się problemy.

Opracował; Artur Oto Dyrektor Administracji Budynków Komunalnych w Wieleniu

DYREKTOR

mgr Artur Oto

