

BRM

URZĄD MIEJSKI w Opatowie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Projekt

z dnia 20 listopada 2020 r.

Zatwierdzony przez

Wpłynęło

dnia

20. 11. 2020

Ilość zał

Podpis

L.p.dz.
.....
.....

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNE

z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opatowie
na lata 2020 - 2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Opatowie uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opatowie na lata 2020 - 2024, zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opatowa.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Opatowie

Anna Zięba

Dyrektor Wydziału
Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej
Stanisław Migut

Małgorzata Onińska
RADCA PRAWNY
ED - 2155

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania Wzwoletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien obejmować swym zakresem co najmniej 5 kolejnych lat i zawierać założenia dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, począwszy od zmian liczbowych zasobu komunalnego oraz jego stanu technicznego, poprzez zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wskazanie innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Opracowanie Programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno w latach 2020 - 2024.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 2020 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OPCZNO
NA LATA 2020-2024**

Wstęp § 1

1. Przepisy obowiązującej Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowią, że zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członów wspólnoty samorządowej. W oparciu o te przepisy gmina jest m.in. zobowiązana realizować potrzeby swoich mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, zapewniania lokali zamiennych (w przypadkach określonych w przepisach) oraz tymczasowych pomieszczeń. Zadaniem gminy jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (wynajem lokali mieszkalnych).
2. W związku z obowiązkami ustawowymi zakłada się, że w okresie objętym *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno na lata 2020-2024* następować będą zmiany w liczbie i standardzie lokali tworzących ten zasób. Gmina Opoczno będzie podejmować działania zmierzające do posiadania liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na poziomie zapewniającym zaspokojenie potrzeb osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy Opoczno, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb w zakresie zapewniania lokali zamiennych z uwagi na stan techniczny zasobu.
3. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy w zakresie realizacji nowych form budownictwa mieszkaniowego, a także konieczność podejmowania działań związanych z systematyczną poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, nadal obowiązująca będzie zasada, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz realizację obowiązku ustawowego w zakresie zapewniania tymczasowych pomieszczeń, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego.
4. Przy realizacji zadań ustawowych dotyczących tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, gmina Opoczno będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając możliwość wykorzystania innych rozwiązań prawnych umożliwiających zwiększenie podaży liczby lokali dla osób spełniających kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy Opoczno.
5. Obowiązek opracowania kolejnego *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno na lata 2020-24* wynika z zapisów art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i stanowi kontynuację wcześniej realizowanej polityki mieszkaniowej w zakresie gospodarowania posiadanym mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno.
6. Z uwagi na uregulowania formalno-prawne oraz obecne możliwości finansowe gminy Opoczno, przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie oparte na następujących instrumentach:
 - 1) polityce czynszowej uwzględniającej systematyczne podwyżki stawek bazowych czynszu;
 - 2) polityce remontowej zakładającej zwiększanie nakładów finansowych na zdecydowaną poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej, celem rewitalizacji zasobu mieszkaniowego;

- 2) polityce remontowej zakładającej zwiększanie nakładów finansowych na zdecydowaną poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej, celem rewitalizacji zasobu mieszkaniowego;
- 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym koniecznych wyburzeń, sprzedaży lokali oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego;
- 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych), uwzględniającej aspekt społeczny, politykę senioralną oraz politykę remontów pustostanów;
- 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne, społeczne i zarządcze oraz zachowującej zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

7. Właściwa polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:

- 1) różnicowania stawek czynszowych w zależności od jakości zasobów – stanu technicznego zasobu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 2) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty bieżące i główne zasobu, w tym pustostanów;
- 3) wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
- 4) intensyfikacji działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia;
- 5) przeznaczania, w miarę występujących potrzeb, lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny.

8. Polityka remontowa będzie uwzględniała założenia obowiązującego *Programu Rewitalizacji miasta Opoczna* i będzie uwzględniała konieczność wydatkowania środków finansowych zapewniających realizację: działań remontowych, w tym wymianę instalacji, termomodernizację budynków, remonty lokali, z uwzględnieniem ewentualnej możliwości remontów lokali przez przyszłych użytkowników. W ramach działań remontowych zasobu przyłączane będą lokale do sieci ciepłowniczej oraz zostanie dokonana zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.

9. Podstawę do opracowania założeń *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno na lata 2020-2024* stanowiła diagnoza według stanu na 31 sierpnia 2020r. w zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali i pomieszczeń, znajdujących się w budynkach w 100% własności gminy oraz wspólnot mieszkaniowych;
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali;
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
- 4) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny i na najem lokalu mieszkalnego.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązują gminy aby, w miarę możliwości finansowych oraz w przypadku pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów, podejmowały zróżnicowane działania, dające możliwość dysponowanie zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem stanu technicznego, jak i liczby i struktury lokali, w odniesieniu do aktualnych potrzeb mieszkaniowych.

2. Gmina Opoczno będzie tworzyć podaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
- 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;
- 3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony.

3. Gmina Opoczno na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika zobowiązanego do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.

4. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej gmina, o ile wystąpią takie potrzeby, będzie udostępniać lokale na potrzeby mieszkań chronionych, wspieranych oraz treningowych.

5. W celu zwiększenia podaży lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych gmina Opoczno będzie podejmować działania związane z realizacją inwestycji budowlanych, z wykorzystaniem potencjału innych podmiotów działających na terenie gminy.

6. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Opoczno oraz prognozę zmian przedstawia tabela nr 1 i nr 2. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń na koniec obowiązywania *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno na lata 2020-2024* wpływ będzie mieć m.in.: pozyskiwanie nowych lokali do zasobu, przeznaczanie lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia, ewentualne przejęcie lokali od innych podmiotów, zbywanie lokali, wyburzenia i/lub wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny.

Tabela nr 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno r. wraz z prognozą na lata 2020-2024 według typów lokali i pomieszczeń

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.08.2020	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem (wraz z tymczasowymi pomieszczeniami)	Liczba	538	537	545	494	498	504
	Pu m ²	21 242,44	21 177,94	21 145,70	19 544,40	19 586,34	20 064,08
w tym:							
Lokale mieszkalne pełnostandardowe	Liczba	204	203	226	211	220	256
	Pu m ²	8 659,83	8 595,33	9 488,05	8 852,95	9 096,09	10 704,53
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	Liczba	246	246	226	185	175	140
	Pu m ²	9 898,34	9 898,34	8 772,18	7 604,78	7 202,38	5 870,48
Lokale przeznaczone na najem socjalny	Liczba	86	86	91	96	101	106
	Pu m ²	2666,02	2666,02	2867,22	3068,42	3269,62	3470,82
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	2	2	2	2	2	2
	Pu m ²	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25

Tabela nr 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego gminy Opoczno wraz z prognozą na lata 2020-2024 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie	Lata					
	Stan wyjściowy 31.08.2020	2020	2021	2022	2023	2024

Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem (wraz z tymczasowymi pomieszczeniami)	Liczba	538	537	545	494	498	504
	Pu m ²	21 242,44	21 177,94	21 145,70	19 544,40	19 586,34	20 064,08
w tym:							
Lokale w budynkach w 100% własności gminy (bez lokali użytkowych)	Liczba	284	285	318	287	311	337
	Pu m ²	10913,31	10948,97	11940,37	11175,37	12053,61	13367,65
Lokale w budynkach wspólnot mieszk. (bez lokali użytkowych)	Liczba	252	250	225	205	185	165
	Pu m ²	10310,88	10210,72	9187,08	8350,78	7514,48	6678,18
Tymczasowe pomieszczenia w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	2	2	2	2	2	2
	Pu m ²	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25	18,25

7. Obecny stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno przedstawia Tabela od nr 3 do nr 6.

Tabela nr 3. Struktura wiekowa budynków ogółem, w których gmina Opoczno posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) według stanu na dzień 31.08.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	2	2,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	23	32,4%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	45	63,4%
4	Wybudowane po roku 1991	1	1,4%
Razem		71	100%

Tabela nr 4. Struktura wiekowa budynków w 100% stanowiących własność gminy Opoczno według stanu na dzień 31.08.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	3	9,1%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	22	66,7%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	7	21,2%
4	Wybudowane po roku 1991	1	3,0%
Razem		33	100%

Tabela nr 5. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy Opoczno według stanu na dzień 31.08.2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,0%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	51	9,5%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	225	41,8%

4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	252	46,8%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki lub remontu kapitalnego (budynek przeznaczony do remontu kapitalnego – Pl. Kościuszki 20)	10	1,9%
Razem			538	100%

Tabela nr 6. Aktualny poziom wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Opoczno według stanu na dzień 31.08.2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	371	69,0%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	49	9,1%
	c) ogrzewanie piecowe	118	21,9%
2	instalacja elektryczna	538	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	538	100,0%
4	instalacja gazowa	42	7,8%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	182	33,8%
6	lokale z łazienką i wc	469	87,2%
7	lokale tylko z wc	38	7,0%
8	lokale bez urządzeń	31	5,8%

8. Na dzień 31 sierpnia 2020 roku na liście osób zakwalifikowanych na najem lokalu (dostarczenie lokalu pierwszy raz) oczekiwało 227 gospodarstw domowych (z czego na lokal mieszkalny 112 gospodarstw domowych, lokal zamienny 58 gospodarstw domowych oraz najem socjalny lokalu 57 gospodarstw domowych). Z uwagi na orzeczone wyroki eksmisyjne z prawem do najmu socjalnego oczekiwało 29 gospodarstw domowych. Średnio co roku wpływa około 4 nowych wyroków eksmisyjnych oraz około 20 nowych wniosków na najem lokalu mieszkalnego i około 20 nowych wniosków o najem socjalny lokalu z tytułu niedostatku. Szacując przyszłe potrzeby mieszkaniowe, należy mieć także na uwadze potrzeby w zakresie lokali zamiennych, w związku z koniecznością wyburzeń budynków (z uwagi na stan techniczny) oraz możliwą do pozyskania liczbę lokali związanych z budownictwem komunalnym, adaptacją budynków i lokali na lokale mieszkalne oraz najem socjalny. Średniorocznie do ponownego zasiedlenia z tzw. ruchu ludności odzyskiwanych jest około 18 lokali, w tym około 10 lokali mieszkalnych i 8 lokali z najmem socjalnym. Szacując przyszłe potrzeby mieszkaniowe należy mieć także na uwadze potrzeby w zakresie lokali zamiennych w związku z koniecznością ewentualnych wyburzeń budynków z uwagi na stan techniczny.

9. Przewidywane w latach obowiązywania programu potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty mieszkaniowej winny być realizowane w szczególności poprzez:

- 1) adaptację występujących w gminie Opoczno pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny, w tym ewentualnych nieużytkowych obiektów niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- 2) przeznaczanie dotychczasowych lokali mieszkalnych na najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia oraz w miarę potrzeb na mieszkania chronione, wspierane oraz treningowe;
- 3) udział w spółce celowej lub w oparciu o współdziałanie z podmiotami w ramach ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno- prywatnym z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz na potrzeby mieszkań chronionych, wspieranych oraz treningowych;

- 4) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz na potrzeby mieszkań chronionych, wspieranych oraz treningowych;
- 5) przygotowanie założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 6) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji na lokale mieszkalne, najem socjalny lokali lub tymczasowe pomieszczenia.

10. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Opoczno w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele od nr 7 do nr 26.

Tabela nr 7. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina Opoczno posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	2	2,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	23	32,4%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	45	63,4%
4	Wybudowane po roku 1991	1	1,4%
	Razem	71	100%

Tabela nr 8. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy Opoczno według stanu na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	3	9,1%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	22	66,7%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	7	21,2%
4	Wybudowane po roku 1991	1	3,0%
	Razem	33	100%

Tabela nr 9. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy Opoczno na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	5	0,9%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	51	9,5%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	224	41,7%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	247	46,0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki lub remontu kapitalnego (budynek przeznaczony do remontu kapitalnego – Pl. Kościuszki 20)	10	1,9%

Razem	537	100%
--------------	------------	-------------

Tabela nr 10. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Opoczno na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	375	69,8%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	49	9,1%
	c) ogrzewanie piecowe	113	21,0%
2	instalacja elektryczna	537	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	537	100,0%
4	instalacja gazowa	42	7,8%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	180	33,5%
6	lokale z łazienką i wc	468	87,1%
7	lokale tylko z wc	38	7,1%
8	lokale bez urządzeń	31	5,8%

Tabela nr 11. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina Opoczno posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	2	2,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	23	31,9%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	45	62,5%
4	Wybudowane po roku 1991	2	2,8%
	Razem	72	100%

Tabela nr 12. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy Opoczno według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	3	8,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	22	64,7%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	7	20,6%
4	Wybudowane po roku 1991	2	5,9%
	Razem	34	100%

Tabela nr 13. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy Opoczno na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	48	8,8%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	58	10,6%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	199	36,5%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	240	44,1%

5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbioru lub remontu kapitalnego	0	0,0%
Razem			545	100%

Tabela nr 14. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Opoczno na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	393	72,1%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	49	9,0%
	c) ogrzewanie piecowe	103	18,9%
2	instalacja elektryczna	545	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	545	100,0%
4	instalacja gazowa	64	11,7%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	208	38,2%
6	lokale z łazienką i wc	486	89,2%
7	lokale tylko z wc	28	5,1%
8	lokale bez urządzeń	31	5,7%

Tabela nr 15. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina Opoczno posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	2	2,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	23	32,4%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	44	62,0%
4	Wybudowane po roku 1991	2	2,8%
Razem		71	100%

Tabela nr 16. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy Opoczno według stanu na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	3	9,1%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	22	66,7%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	6	18,2%
4	Wybudowane po roku 1991	2	6,1%
Razem		33	100%

Tabela nr 17. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy Opoczno na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	48	9,7%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	58	11,8%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów	179	36,2%

		w okresie najbliższych 10 lat	
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	209 42,3%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki lub remontu kapitalnego	0 0,0%
		Razem	494 100%

Tabela nr 18. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy miasto Opoczno na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	342	69,2%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	49	9,9%
	c) ogrzewanie piecowe	103	20,9%
2	instalacja elektryczna	494	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	494	100,0%
4	instalacja gazowa	64	13,0%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	198	40,1%
6	lokale z łazienką i wc	466	94,3%
7	lokale tylko z wc	28	5,7%
8	lokale bez urządzeń	0	0,0%

Tabela nr 19. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina Opoczno posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	2	2,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	23	31,9%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	44	61,1%
4	Wybudowane po roku 1991	3	4,2%
Razem		72	100%

Tabela nr 20. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy Opoczno według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	3	8,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	22	64,7%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	6	17,6%
4	Wybudowane po roku 1991	3	8,8%
Razem		34	100%

Tabela nr 21. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy Opoczno na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	72	14,5%

2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	58	11,6%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	159	31,9%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	209	42,0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki lub remontu kapitalnego	0	0,0%
Razem			498	100%

Tabela nr 22. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Opoczno na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	394	79,1%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	49	9,8%
	c) ogrzewanie piecowe	55	11,1%
2	instalacja elektryczna	498	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	498	100,0%
4	instalacja gazowa	88	17,7%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	212	42,6%
6	lokale z łazienką i wc	470	94,4%
7	lokale tylko z wc	28	5,6%
8	lokale bez urządzeń	0	0,0%

Tabela nr 23. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina Opoczno posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	2	2,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	23	31,9%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	43	59,7%
4	Wybudowane po roku 1991	4	5,6%
Razem		72	100%

Tabela nr 24. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy Opoczno według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	3	8,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	22	64,7%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	5	14,7%
4	Wybudowane po roku 1991	4	11,8%
Razem		34	100%

Tabela nr 25. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy Opoczno na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
-----	-----------------	------	---------------	--------

1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	123	24,4%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	58	11,5%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	139	27,6%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	184	36,5%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki lub remontu kapitalnego	0	0,0%
Razem			504	100%

Tabela nr 26. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Opoczno na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	455	90,3%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	49	9,7%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
2	instalacja elektryczna	504	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	504	100,0%
4	instalacja gazowa	139	27,6%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	253	50,2%
6	lokale z łazienką i wc	476	94,4%
7	lokale tylko z wc	28	5,6%
8	lokale bez urządzeń	0	0,0%

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy gminy Opoczno m.in. ze względu na stan techniczny, rodzaj zabudowy, sposób użytkowania, strukturę wiekową poszczególnych budynków, niskie przychody z czynszów, niewystarczającą wysokość środków finansowych, a co za tym idzie niewielką skalę remontów budynków w poprzednich latach, wymaga obecnie zdecydowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego.

2. Za priorytet przy realizacji remontów nieruchomości gminy Opoczno przyjmuje się w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

3. Celem podejmowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń bezpieczeństwa, odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania oraz ograniczenie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.

4. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do systematycznej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Opoczno, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, mających na celu:

- a. realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- b. usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- c. realizację zaleceń przeciwpożarowych;
- d. zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- e. termomodernizację budynków;
- f. likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez doposażenie lokali mieszkalnych w instalację centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody;
- g. remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
- h. dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
- i. doposażenie lokali w ustępy spłukiwane i łazienki;
- j. wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

5. Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz ich systematyczna kontrola, której celem jest określenie potrzeb remontowych umożliwia właściwe planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

6. Na mocy Uchwały Nr XLI/548/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 24.10.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji, w których następuje spalanie paliw, gmina Opoczno do końca 2024 roku zobowiązana jest do likwidacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w szczególności kotłów, kominków, piecy. Dlatego też w latach 2020-2024 gmina Opoczno podejmie działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 4. 1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym gminy Opoczno w kolejnych latach polityka remontowa będzie zmierzać do osiągnięcia następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 4) szczelna instalacja gazowa;
- 5) sprawna instalacja odgromowa;
- 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
- 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
- 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
- 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
- 10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
- 11) odmalowane klatki schodowe;
- 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. Aby w sposób zdecydowany poprawić stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Opoczno należy przyjąć do realizacji - przewidzianą w Programie zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach obowiązywania Programu.

3. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Opoczno określane będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków. Środki finansowe na ten cel pochodzić będą m.in. z przychodów z czynszu za najem lokali oraz z zewnętrznych źródeł finansowania pozyskanych w ramach obowiązujących programów.

5. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Opoczno posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

6. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, gmina Opoczno będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
- 4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

7. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 3) polepszenie jakości zamieszkania.

8. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Opoczno zawiera tabela nr 27.

Tabela nr 27. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy Opoczno

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
Budynki stanowiące współwłasność gminy KWOTOWO					
Udział Gminy w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych	265402	268994	242465	229627	214657
w tym modernizacje	106161	107598	96986	91851	85863
Budynki stanowiące 100% własność gminy KWOTOWO					
Dachy	8 973	10000	11000	12000	13500
Ogólnobudowlane	201 463	220000	240000	260000	280000
Razem remonty	210 436	230000	251000	272000	293500
Modernizacje (w tym przyłączenie budynku i lokali do sieci c.o.)	234 864	267110*	250000	571200	654500
Razem remonty i modernizacje	445300	497110	501000	843200	948000
Lokale stanowiące własność gminy KWOTOWO					
Stolarka okienna	36 409	40000	44000	48000	52000
Stolarka drzwiowa	1 924	2200	2400	2600	2800

Inne	11 874	14000	16000	18000	20000
Razem remonty	50 207	56200	62400	68600	74800
Modernizacje	84 462	100000	110000	120000	130000
Razem remonty i modernizacje	134 669	156200	172400	188600	204800
Lokale stanowiące własność gminy LICZBOWO					
Stolarka okienna	24	24	24	24	24
Stolarka drzwiowa	4	4	4	4	4
Ucieplnienie lokali	5	19	0	48	55
Inne	8	8	8	8	8

*koszty gminy uwzględniające dofinansowanie modernizacji ze środków zewnętrznych

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno w kolejnych latach**

§ 5. 1. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania Programu kontynuowana będzie zasada sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno wyłącznie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie.

2. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które gmina Opoczno przeznaczy do zbycia. Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie z zachowaniem zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Gmina Opoczno może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy oraz w przypadkach określonych w obowiązującej uchwale Rady Miejskiej określającej zasady gospodarowania zasobem nieruchomości gminy Opoczno.

4. Szacuje się średnioroczną sprzedaż na poziomie około 20 lokali mieszkalnych.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6. Wynikające z przepisów prawa obowiązki gminy Opoczno związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności związane z utrzymaniem technicznym budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy, zobowiązują gminę Opoczno do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej, polegającej na osiągnięciu przychodów czynszowych pozwalających pokryć koszty utrzymania zasobu.

§ 7. Wzrastające co rok koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane rosnącymi kosztami usług i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność znaczącej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej i modernizacyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność zwiększania stawek bazowych czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, czynszu za najem socjalny lokali oraz tymczasowych pomieszczeń do poziomu pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego.

§ 8. Dla mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno ustala się następujące rodzaje czynszów najmu:

- 1) czynsz za lokal mieszkalny;
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu;
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenie.

§ 9. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń ustala Burmistrz Opoczna w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

§ 10. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawki bazowe czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową wynikające z:

- 1) położenia budynku na terenie gminy,
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. W gminie Opoczno przyjmuje się dwie stawki bazowe czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) dla budynków położonych w miejscowości Opoczno.
- 2) dla budynków położonych na terenie gminy poza miejscowością Opoczno.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) lokale mieszkalne wyposażone tylko w instalację wodną - o 70%,
- 2) lokale mieszkalne wyposażone tylko w instalację wodno-kanalizacyjną - o 50%,
- 3) lokale mieszkalne tylko z wc lub łazienką - o 40%,
- 4) lokale mieszkalne z łazienką, wc, c.o. z piekocuchni i własnych kotłowni, bez ciepłej wody i gazu - o 30%,
- 5) lokale mieszkalne z łazienką, wc, c.o., bez ciepłej wody i gazu - o 20%,
- 6) lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia bez gazu lub tylko bez ciepłej wody - o 10%,
- 7) lokale mieszkalne bez przynależnych piwnic lub komórek - o 5%,
- 8) lokale z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego - o 5%,
- 9) lokale znajdujące się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny - o 5%,
- 10) lokale mieszkalne znajdujące się na poddaszu lub poniżej poziomu gruntu min. 0,50 m - 5%.

4. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie.

§ 11. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz zmniejsza się stosując zasady określone w § 10.

3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust. 1.

§ 12. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust 3 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, możliwy procent obniżki reguluje zarządzenie Burmistrza Opoczna.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 13. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Zarządzanie i eksploatacja zasobem mieszkaniowym gminy Opoczno prowadzone jest w sposób bezpośredni przez właściciela zasobu w oparciu o odrębną umowę określającą zakres świadczonych i szczegółowo opisanych usług.

3. W okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Celem wprowadzenia ewentualnych zmian może być poprawa jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacja kosztów usługi związanej z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy, co może być związane ze zmianą zasad zarządzania i administrowania posiadanym zasobem.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 1. Właściwe i odpowiadające obowiązującym przepisom prawa gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno oraz realizacja założeń z tym związanych wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których gmina Opoczno jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości lub lokali.

2. Na koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym składają się w szczególności:

- 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina Opoczno jest współwłaścicielem;
- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
- 5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
- 6) koszty budownictwa komunalnego;

7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

3. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest gmina Opoczno pokrywane są ze z przychodów własnych zarządzającego zasobem oraz ze środków ujętych w budżecie gminy finansowych pochodzących z następujących źródeł:

- 1) z dotacji z budżetu państwa;
- 2) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów;
- 3) z pożyczek i kredytów;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

4. Z uwagi na obowiązujące przepisy, w szczególności ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, gmina Opoczno ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność, wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości - w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali. Ponieważ decyzje związane z wysokością kosztów niezbędnych do utrzymania nieruchomości wspólnej uzależnione są od decyzji współwłaścicieli nieruchomości - szacunek kosztów przypadających na gminę Opoczno w kolejnych latach obowiązywania Programu odnosi się do kosztów poniesionych wg stanu na 31.08.2020r, z uwzględnieniem prognozowanych zmian w liczbie lokali gminy zarówno w zakresie prywatyzacji zasobu jak i powiększania lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy.

5. Prognozowane przychody z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w kolejnych latach obowiązywania Programu – uwzględniające zmiany w liczbie i strukturze lokali przedstawia tabela nr 28.

Tabela nr 28. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń oraz kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy [w PLN]

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
Przychód roczny z lokali mieszkalnych	902600	936037	1036802	1215780	1473690
Przychód roczny z lokali z najmem socjalnym	24156	27103	35157	45448	58452
Przychód roczny z tymczasowych pomieszczeń	168	186	224	270	325
Razem przychód roczny z wynajmu	926 924	963 326	1 072 183	1 261 498	1 532 467
Razem koszty utrzymania zasobu	1 449 159	1 568 975	1 565 449	1 924 632	2 088 529
Koszty odszkodowań z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	39 263	23 558	14 135	0	0
Koszty inwestycji mieszkaniowych	626 833	4 483 840	0	2 810 000	6 730 620
Dofinansowanie inwestycji z BGK	0	2 017 728	0	1 264 500	3 028 779

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 15. 1. Możliwość realizacji przyjętych w Programie założeń, związanych z posiadaniem odpowiedniej do potrzeb mieszkaniowych liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali, właściwego standardu zasobu mieszkaniowego wymaga systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 29.

2. Z uwagi na obecny – w większości niezadawalający stan techniczny znacznego odsetka lokali mieszkalnych w zasobie gminy Opoczno, co spowodowane jest niedostateczną skalą prowadzonych działań remontowych w poprzednich latach z uwagi na niewystarczające środki finansowe przeznaczane na cele remontowe zasobu - konieczne jest przyjęcie zasady, że w okresie obowiązywania obecnego Programu koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą wprost związane ze wzrostem stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a te będą ustalone na poziomie, umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
- 3) bieżących potrzeb remontowych;
- 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach;
- 5) realizacji programu remontów pustostanów;
- 6) planów inwestycyjnych;
- 7) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

4. Aby zrealizować założenia przyjęte w Programie, związane z posiadaniem odpowiedniej do potrzeb mieszkaniowych liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali oraz odpowiadające obowiązującym przepisom prawa w zakresie standardu zasobu mieszkaniowego za niezbędne uznaje się przyjęcie zasady systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 29.

5. W związku z założeniami opisanymi w rozdziale 7 Programu za niezbędne - uznaje się przyjęcie zasady, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu, koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą wprost związane ze wzrostem stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a te będą ustalone na poziomie, który umożliwi finansowanie zadań związanych z poprawą stanu technicznego zasobu.

6. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury,
- 3) bieżących potrzeb remontowych,
- 4) planów inwestycyjnych,
- 5) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

7. Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno będą się kształtować na poziomie wskazanym w tabeli nr 29, z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów z czynszu, wysokości środków pochodzących z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulec zmianie.

Tabela nr 29. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rocznie

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	379 000	418 875	443 822	468 296	538 422
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy	210 436	230 000	251 000	272 000	293 500
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy	234 864	1 013 162	250 000	571 200	654 500
<i>w tym dofinansowanie zewnętrzne</i>		746 052			

Koszty remontów lokali	50 207	56 200	62 400	68 600	74 800
Koszty modernizacji lokali	84 462	100 000	110 000	120 000	130 000
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	224 788	227 796	205 762	194 909	182 650
Koszty funduszu remontowego w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	265 402	268 994	242 465	229 627	214 657
Razem koszty utrzymania zasobu	1 449 159	1 568 975	1 565 449	1 924 632	2 088 529
Koszty odszkodowań z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	39 263	23 558	14 135	0	0
Koszty inwestycji mieszkaniowych	626 833	4 483 840	0	2 810 000	6 730 620
Dofinansowanie inwestycji z BGK	0	2 017 728	0	1 264 500	3 028 779

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno

§ 16. 1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno podejmowane będą działania w zakresie:

- 1) utworzenia w zasobie tymczasowych pomieszczeń dla realizacji wyroków sądowych bez prawa do najmu socjalnego poprzez wykorzystanie na ten cel lokalu o obniżonym standardzie,
- 2) zwiększenia w zasobie liczby lokali z najmem socjalnym lokali aby zaspokoić potrzeby osób najuboższych,
- 3) kontynuowania polityki sprzedaży lokali mieszkalnych uwzględniającej stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej (średnioroczna sprzedaż na poziomie około 20 lokali mieszkalnych),
- 4) tworzenia warunków do podejmowania przez najemców lokali gminnych działań związanych z poprawą warunków mieszkaniowych we własnym zakresie w ramach zamian z kontrahentami,
- 5) zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako najem socjalny, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie tym osobom innych lokali o lepszym standardzie – w celu zwiększenia podaży najmu socjalnego lokali,
- 6) rozpraszania najmu socjalnego lokali w całym zasobie mieszkaniowym gminy z wykorzystaniem lokali o niższym standardzie, celem eliminacji zjawisk niepożądanych tj. kumulacji lokali z najmem socjalnych w jednej nieruchomości ;
- 7) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i ewentualne wdrożenie przepisów umożliwiających „odpracowanie” zaległości czynszowych;
- 8) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które gmina Opoczno wypłaca odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego wierzycielom;
- 9) podejmowania działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie zadłużenia na raty nawet długoterminowe, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie dłużników do KRD,
- 10) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego,
- 11) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, w ramach najmu socjalnego i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub podnajmują lokal bez zgody właściciela zasobu,

- 12) przeprowadzania systematycznych przeglądów technicznych budynków i lokali – celem pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu,
- 13) podejmowania działań związanych z pozyskiwaniem środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości.

2. Celem zwiększenia podaży lokali w kolejnych latach podejmowane będą działania w zakresie:

- 1) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne z dostępnych programów pomocowych oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- 2) ewentualnego najmu lokali mieszkalnych w innym zasobie z prawem do dalszego podnajmu,
- 3) nabywania lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym,
- 4) nabywania budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- 5) adaptacji „pustostanów” na lokale mieszkalne, na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 6) aktywizowania inwestorów do podejmowania działań w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy.