



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęło
dnia

15. 02. 2021

Mieszkańczy zasób komunalny w Gminie Opoczno

Ilość zał. L.p.dz.
Podpis

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o. administruje gminnym zasobem mieszkaniowym w budynkach komunalnych i zasobem mieszkaniowym w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz lokalami użytkowymi na podstawie umowy dzierżawy od 02.01.2006 r. Cały komunalny zasób mieszkaniowy na dzień **31.12.2020r.** obejmuje **533** lokale o łącznej powierzchni **21 027,14 m²**, z którego Gmina obowiązana jest wydzielić część lokali, jako lokale najmu socjalnego i na dzień 31.12.2020r. to **85** lokali o łącznej pow. **2593,81 m²**.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Opoczno znajduje się również **13** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej **962,60 m²**.

W skład zasobu mieszkaniowego - komunalnego na terenie Miasta i Gminy Opoczno na dzień 31.12.2020 r. wchodzi:

1. Budynki komunalne, których jest **33 z 286** lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej **10 933,87 m²** z wydzielonymi **67** lokalami najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej **2042,16 m²**.
2. Lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych, administrowanych przez ZGM, których jest **213** o łącznej powierzchni użytkowej **8323,13 m²** z wydzielonymi **18** lokalami najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej **551,65 m²**.
3. Lokale komunalne znajdujące się we Wspólnotach nieadministrowanych przez ZGM, których jest **34** o łącznej powierzchni użytkowej **1770,14 m²**.

Wyposażenie techniczne budynków komunalnych oraz wykaz robót remontowych wykonanych w 2020 roku i w ostatnim czasie w budynkach komunalnych:

- **Budynki z instalacją wodną ,bez kanalizacji – szt. 3**
- **Parkowa 1,5,34** - Wykonana jest częściowo instalacja kanalizacyjna w budynkach i wydzielone pomieszczeń łazienkowych. W 2018r wykonane zostały przyłącza kanalizacyjne do poszczególnych budynków. W 2019r instalację kanalizacyjną wraz z wydzielaniem pomieszczeń łazienkowych wykonano w 7 lokalach. Wyremontowano jeden lokal nr 4.. W 2020 roku podłączono do kanalizacji, dokonano montażu instalacji centralnego ogrzewania z piecokuchni,, wydzielono pomieszczenie łazienkowe w jednym lokalu ul. Parkowa 5/1, dokonano również wymiany drzwi wejściowych w mieszkaniu nr 7 w budynku ul. Parkowa 5.

Dalsze prace w tym zakresie zaplanowane są 2021 roku. Istnieje możliwość podłączenia budynków do sieci gazowej.

- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną i ogrzewaniem piecowym szt. 19:**
- 1-go Maja 11- w 2018r wykonana została dokumentacja techniczna na przebudowę i remont oraz instalację wod - kan. w lokalach mieszkalnych wraz z wydzieleniem łazienek. istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co w długiej perspektywie
- Janasa 2 - dokonano remontu instalacji wod – kan w lokalu nr 2, budynek w złym stanie technicznym, została wykonana ekspertyza techniczna budynku, szacunkowy koszt wykonania robót remontowych wynosi 530 000 zł, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co.
- Janasa 15 - dokonano wymiany 1 szt. pieca grzewczego w mieszkaniu nr 4, dokonano wymiany drzwi wejściowych w mieszkaniu nr 4a, wykonano remont lokalu nr 4, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- Janasa 17 - wykonano modernizację instalacji wentylacyjnej w budynku, częściową wymianę rynien i rur spustowych, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- Janasa 19 - wykonano remont lokalu nr 2, dokonano wymiany pieca kaflowego na przenośny, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- Janasa 21 - wykonano modernizację instalacji wentylacyjnej w budynku, dokonano wymiany pieca grzewczego w lokalu nr 2, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- Plac Kilińskiego 16 - w 2018 roku w budynku wykonano termomodernizację, dokonano wymiany kuchni przenośnej w lokalu nr 1, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- Limanowskiego 33 – istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej.
- Sobieskiego 1 – wykonano częściowe krycie dachu papą termozgrzewalną, wykonano malowanie klatki schodowej, wykonano remont lokalu nr 1, budynek w złym stanie technicznym, została wykonana ekspertyza techniczna budynku, szacunkowy koszt wykonania robót remontowych to kwota 625 000 zł , istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- Sobieskiego 3 - wykonano remont łazienki w lokalu nr 2, wykonano projekt techniczny termomodernizacji budynku, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.

- Sobieskiego 4 - budynek przewidziany w 2021 roku do kompleksowej termomodernizacji / dofinansowanie ze środków unijnych /, podpisano umowę z Zakładem Energetyki Ciepłej na podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej.
- Staromiejska 39 – dokonano wymiany wkładu kominowego, budynek wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej
- Szewska 1 - wykonano remont kominów, wykonano remont lokalu nr 8, , istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- Szpitalna 3 – wykonano remont kominów, wykonana została dokumentacja techniczna na przebudowę i remont oraz instalację wod - kan. w lokalach mieszkalnych, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- Szpitalna 4 - wykonano remont kominów, wykonano remont lokalu nr 3 , istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- Zjazdowa 15 - wykonano modernizację instalacji wentylacyjnej w budynku, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej
- Kraszków 39A - wykonano montaż ław kominiarskich i stopnic na dachu budynku, nie ma możliwości podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej, można wykonać instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni.
- Szpitalna 6 - wykonano remont kominów, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej .
- Kościuszki 20 budynek wyłączony z użytkowania, do rewitalizacji.
- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania – szt. 5:**
- Plac Kościuszki 6 - dokonano wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych szt. 3, wykonano remont lokalu nr 9, wykonano częściowe krycie dachu papą termozgrzewalną, w 2019 roku wykonano instalację centralnego ogrzewania w budynku i podłączono budynek do sieci ciepłowniczej.
- Pl. Kościuszki 7 - dokonano wymiany drzwi wejściowych do klatki schodowej, wykonano częściowe krycie dachu papą termozgrzewalną oraz dokonano naprawy kominów, w 2019 roku wykonano instalację centralnego ogrzewania w budynku i podłączono budynek do sieci ciepłowniczej.
- Mroczków 20a - dokonano wymiany instalacji elektrycznej w mieszkaniu nr 2, wykonano montaż kratki wentylacyjnych na kominach, centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej na ekogroszek,
- Limanowskiego 3 - dokonano wymiany odcinka instalacji kanalizacyjnej opracowany został projekt techniczny na wykonanie przyłącza i instalację kanalizacji deszczowej

na terenie posesji, centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej na ekogroszek. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej .

- Staromiejska 137 - budynek wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej
- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody – szt. 4:**
- Rolna 14 - dokonano montażu automatyki z regulatorem na kotłach olejowych, dokonano wymiany ciepłomierzy w lokalach mieszkalnych, wykonano naprawę i uszczelnienie kominów, w roku 2020 wykonano przyłącze gazowe do budynku, w dalszej perspektywie istnieje możliwość wykonania instalacji gazowej oraz zmiany źródła ogrzewania na gazowe, obecnie w budynku znajduje się lokalna kotłownia olejowa
- Zjazdowa 13 - wykonano przebudowę i remont budynku gospodarczego według projektu technicznego, w budynku znajduje się lokalna kotłownia na ekogroszek, istnieje możliwość podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej.
- Plac Zamkowy 2 - Wykonano montaż odcinka instalacji wodnej w lokalu nr 2, wykonano ekspertyzę techniczną budynku, wykonano projekt techniczny termomodernizacji budynku, wykonano instalację centralnego ogrzewania w budynku i podłączono do sieci ciepłowniczej, w budynku znajduje się węzeł ciepłowniczy, wykonano również przebudowę lokalu użytkowego na mieszkalny.
- Dworcowa 2 – Wykonane zostały zalecenia zawarte w decyzji nr 44/2019 z dnia 14 maja 2019r Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opcznie. Dokonano termomodernizacji budynku, wykonano remont klatki schodowej, dokonano częściowej naprawy więźby dachowej, wymieniono pokrycie dachowe. Budynek został wyposażony w instalację centralnego ogrzewania i podłączony do miejskiej ciepłowniczej. Budynek posiada własny węzeł cieplny.
- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną centralnego ogrzewania, ciepłej wody, w których urządzenia sanitarne / łazienki/ są poza mieszkaniami na korytarzach – szt. 2:**
- Przemysłowa 3 - wykonano zalecenia zawarte w ekspertyzie dotyczącej bezpieczeństwa pożarowego budynków, dokonano wymiany odcinka pionu kanalizacyjnego, Dokonano wymiany wodomierzy na pionach c. w., budynek podłączony do sieci ciepłowniczej
- Przemysłowa 3A - wykonano zalecenia zawarte w ekspertyzie dotyczącej bezpieczeństwa pożarowego budynków wykonano remont lokalu nr 33, budynek podłączony do sieci ciepłowniczej.

- **Remonty lokali komunalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych:**

- Dokonano wymiany drzwi wejściowych w mieszkaniu na 1 w budynku przy ul. Staromiejskiej 14A.
- Dokonano wymiany instalacji elektrycznej w mieszkaniu inr 60 w budynku przy ulicy Norwida 3
- Wykonano remont lokali nr 3 i nr 21 w budynku przy ul. Janasa 9
- Wykonano remont lokalu nr 7 w budynku przy ul. Staromiejska 14A
- Dokonano wymiany pieca kaflowego na przenośny w lokalu nr 3 w budynku przy ulicy Janasa 9.
- Dokonano wymiany pieca przenośnego w lokalu nr 7 w budynku przy ulicy Janasa 9.

Kwestie dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 tego aktu prawnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno określa uchwała nr XII/110/07 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 11 października 2007 ze zmianami (uchwała Nr XLVI/505/2018 Rady Miejskiej w Opocznie z dn. 29.06.2018 r.) zaś zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Opoczno w trybie bezprzetargowym uchwała nr XXII/216/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 roku.

Budynki komunalne stanowią najstarszą część zasobów mieszkaniowych na terenie miasta, na ogół o znacznym stopniu zużycia technicznego, wyeksploatowane, wymagające gruntownych remontów i równocześnie dużych nakładów finansowych na ich przeprowadzenie. Większość z nich wybudowana została w latach **1900 - 1930**. Budynki te posiadają niewielkie wyposażenie techniczne, w większości są to woda, kanalizacja i ogrzewanie piecowe.

Podkreślenia wymaga fakt, iż stale ubywa mieszkań komunalnych. Zasób mieszkaniowy komunalny zmniejszył się po dokonaniu rozbiórki czterech budynków komunalnych przy ulicy 17-ego Stycznia 20, Inowłodzkiej 20, Targowej 7, Plac Kościuszki 15A a także poprzez zbywanie lokali / sprzedaż / w trybie bezprzetargowym przez najemców Od 2005 roku w stosunku do stanu na dzień 31.12.2020r odnotowaliśmy ubytek 264 lokali mieszkalnych . W tym czasie wybudowany został jeden budynek komunalny z 51 lokalami

Przepisy Prawa budowlanego zobowiązują właścicieli i zarządców do utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym (Art. 5 ust. 2. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. 1994 nr 89 poz. 414), jednak środki finansowe jakie otrzymujemy z Gminy Opoczno na realizację planu remontów i napraw bieżących zasobu nie pozwalają na dopełnienie w/w obowiązku. Roczne przeglądy budynków wykazują znaczne zużycie wszystkich elementów konstrukcyjnych. Większość tych budynków kwalifikuje się do remontów kapitalnych, na wykonanie których potrzebne są znaczne środki finansowe. W wielu przypadkach, po analizie kosztów przeprowadzenia remontów kapitalnych, należy rozważyć dokonanie rozbiórki budynków a następnie wykonanie nowych obiektów z lokalami komunalnymi i socjalnymi. Ważnym problemem jaki istnieje w zasobie komunalnym jest zły stan przewodów dymowych wynikający z naturalnego zużycia oraz brak kanałów dymowych w takiej ilości by móc oddzielnie podłączyć źródło grzejne. W tym celu zlecono i wykonano w 2016 r. w komunalnym zasobie mieszkaniowym szczegółową inwentaryzację przewodów kominowych wraz z ekspertyzą techniczną w zakresie oceny stanu technicznego przewodów kominowych. Zakres prac zawarty w ekspertyzach jest systematycznie realizowany w miarę otrzymywanych środków finansowych na ten cel z Gminy Opoczno. Proponowanym rozwiązaniem problemów przewidzianym w projektach technicznych wykonanych instalacji wentylacji jest ograniczenie ilości źródeł ciepła poprzez likwidację pieców kaflowych, przenośnych i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania, zaś najlepszym rozwiązaniem w zakresie ogrzewania mieszkań komunalnych byłoby podłączenie budynków do ciepła systemowego z sieci miejskiej bądź zastosowanie ogrzewania gazowego przynajmniej w części z nich.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w ramach posiadanych środków finansowych realizuje prace remontowe mające na celu utrzymanie zasobu komunalnego. W roku 2020 budynku przy ulicy Dworcowej 2 – wykonana została termomodernizacja budynku, wykonane zostały inne prace remontowe polegające na przebudowie klatki schodowej, częściowej naprawie więźby dachowej, wymianie pokrycia dachowego na blachę powlekaną. Budynek został wyposażony w instalację centralnego ogrzewania i podłączony do miejskiej ciepłowniczej. Budynek posiada własny węzeł cieplny.

W budynku przy ulicy Plac Zamkowy 2 wykonana została instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody, budynek został podłączony do sieci ciepłowniczej, w budynku znajduje się węzeł ciepłowniczy. Wykonano przebudowę lokalu użytkowego na mieszkalny. Wykonany został również projekt techniczny termomodernizacji budynku, .

W trakcie realizacji jest inwestycja Gminy Opoczno polegająca na budowie budynku mieszkalnego socjalnego przy ul. Przemysłowej przy wsparciu finansowym z BGK. Inwestycja znacząco wpłynie na sytuację deficytu lokali komunalnych i socjalnych w naszej

gminie.

Niemniej widzimy uzasadnioną potrzebę realizowania dalszych zadań i inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego w tym socjalnego celem zwiększenia zasobu mieszkaniowego w najbliższych latach.

PREZES ZARZĄDU

Marcin Jędrasik