

Wpłynęło
dnia 21.06.2022

Opoczno dnia 08.06.2022 r.

Ilość zał. L.p.dz. 20501
Podpis

Mieszkaniowy zasób komunalny w Gminie Opoczno

Wyposażenie techniczne budynków komunalnych oraz wykaz robót remontowych wykonanych w 2021 roku:

- **Budynki z instalacją wodną, bez kanalizacji - ogółem szt. 1**
- **Remonty i dokumentację techniczną wykonano w następujących budynkach:**
- **Parkowa 34** - W roku 2021w budynku przy ulicy Parkowej 34 wykonano remont klatki schodowej wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej. Wykonana została ekspertyza techniczna budynku przy ul. Parkowej 34. Budynek jest w złym stanie technicznym. Wymaga remontu kapitalnego i znacznych nakładów finansowych. Budynek jest pod ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej.
- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną i ogrzewaniem piecowym - ogółem szt. 18**
- **Remonty i dokumentacje techniczne wykonane w następujących budynkach:**
- **Parkowa 1** - W budynku przy ulicy Parkowej 1 do dwóch lokali nr 1 i nr 4 doprowadzona została instalacje kanalizacyjna, wydzielone i wyposażone zostały pomieszczenia łazienkowe a także wykonane zostały instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej.
- **Parkowa 5** - W roku 2021 w budynku przy ulicy Parkowej 5 do dwóch lokali nr 3 i nr 6 doprowadzona została instalacje kanalizacyjna, wydzielone i wyposażone zostały pomieszczenia łazienkowe a także wykonane zostały instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni i kominka z płaszczem wodnym w lokalu nr 6 dokonano wymiany podłogi. W roku 2022 dokonano wymiany wykładziny PCV i remontu instalacji wod – kan w lokalu nr 2. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej.
- **1-go Maja 11-** W 2021 roku wykonano remont lokalu nr 4. Wykonana została **ekspertyza techniczna** dotycząca stanu technicznego budynku. Ekspertyza wykazała zły stan techniczny budynku. **Budynek wymaga remontu kapitalnego i znacznych nakładów finansowych lub ewentualnej rozbiórki.** Istnieje możliwość podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej.
- **Janasa 2** - dokonano remontu instalacji wod – kan w lokalu nr 2. Wykonana została **ekspertyza techniczna** budynku, która wykazała zły stan techniczny. **Budynek**

wymaga remontu kapitalnego i znacznych nakładów finansowych. W roku 2022 dokonano wymiany pieca przenośnego w lokalu nr 4, dokonano wymiany instalacji elektrycznej i wymiany muszli sedesowej w lokalu nr 1. Dokonano wymiany wodomierzy w mieszkaniach na radiowe. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.

- **Janasa 15** – Dokonano wymiany podłogi w lokalu nr 2. W lokalu nr 7 dokonano wymiany pieca przenośnego. Wykonana została **ekspertyza techniczna** dotycząca stanu technicznego budynku. **Ekspertyza wykazała zły stan techniczny. Budynek wymaga remontu kapitalnego i znacznych nakładów finansowych.** Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Janasa 17** – W 2021 roku dokonano wymiany kuchni przenośnej w lokalu nr 1. W roku 2022 dokonano wymiany instalacji elektrycznej oraz wykonano remont instalacji c. o. z piecokuchni w lokalu nr 3. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Janasa 19** - Dokonano naprawy tynków na elewacji zewnętrznej. W roku 2022 wykonany został remont i malowanie klatki schodowej. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Janasa 21** – W 2021 roku dokonano wymiany instalacji elektrycznej w lokalu nr 2, wymiana odcinka instalacji wodnej, wymiana pieca przenośnego i kuchni przenośnej w lokalu nr 4, wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej. W roku 2022 wykonany został remont i malowanie klatki schodowej. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Limanowskiego 33** – Wykonane zostały prace remontowe polegające na naprawie konstrukcji dachu, częściowym kryciu dachu papą termozgrzewalną wymianą rynien i rur spustowych. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej.
- **Sobieskiego 1** – W 2021 roku wykonano częściowe krycie dachu papą termozgrzewalną, wymianę rynien i obróbek blacharskich. Budynek jest w złym stanie technicznym, została wykonana **ekspertyza techniczna** budynku. **Budynek jest w złym stanie technicznym, wymaga remontu kapitalnego i znacznych nakładów finansowych.** Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Sobieskiego 3** – Dokonano wymiany drzwi wejściowych na klatce schodowej.. Wykonanie prac w zakresie termomodernizacji budynku planowane jest na rok 2022. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.

- **Sobieskiego 4** – Budynek przewidziany w 2022 roku do kompleksowej termomodernizacji / **dofinansowanie ze środków unijnych** /, wykonane zostało przyłącze ciepłownicze i podpisana została umowa z Zakładem Energetyki Ciepłej na podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Staromiejska 39** - W roku 2021 wykonano remont klatki schodowej wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej. Budynek wyposażony jest w instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni. W roku 2022 wykonano remont lokalu nr 6 wraz z wydzieleniem pomieszczenia łazienkowego. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej
- **Szewska 1** – W roku bieżącym wykonany został remont ściany zewnętrznej od strony wschodniej. W roku 2022 dokonano wymiany wodomierzy w mieszkaniach na radiowe. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Szpitalna 3** – W 2021 dokonano wymiany wodomierzy na radiowe. Wykonany został remont trzech lokali nr 1,2, 3, doprowadzono instalację kanalizacyjną, wydzielone zostały pomieszczenia łazienkowe, wykonano instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni. W lokalu nr 4 dokonano częściowego remontu, zdemontowane zostały podłogi drewniane, wymieniona została stolarka okienna oraz wykonany został odcinek kanalizacji zewnętrznej. W roku 2022 planowane jest wykonanie dokumentacji technicznej na remont i termomodernizację budynku. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Szpitalna 4** - W 2021 roku dokonano wymiany okna na klatce schodowej. W roku 2022 wykonany został remont lokalu nr 7 oraz częściowy klatki schodowej. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Zjazdowa 15** – W roku 2021 wykonano remont dachu, krycie papą termozgrzewalną oraz wymianę obróbek blacharskich. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej.
- **Szpitalna 6** – W 2021 roku wykonano częściowe krycie dachu papą termozgrzewalną oraz remont kominów. W roku 2022 wykonany został remont i malowanie klatki schodowej. Dokonano wymiany wodomierzy w mieszkaniach na radiowe. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej
- **Kościuszki 20** Obecnie budynek wyłączony z użytkowania. Opracowana została dokumentacja techniczna na przebudowę budynku na cele mieszkaniowe. W wyniku przebudowy powstanie 19 mieszkań. Na wykonanie zadania pozyskane zostały środki

z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 4 500 293,37zł. Koszt wykonania całości zadania oszacowano na kwotę 5 625 366,72zł.

- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania – ogółem szt. 5**
- **Remonty i dokumentacje techniczne wykonane w następujących budynkach:**
- **Staromiejska 137** - budynek wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni., Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej.
- **Plac Kościuszki 6** – W 2021 roku wykonana została dokumentacja techniczna na remont balkonów szt.3.. Wykonane zostały także prace remontowe w tym zakresie. Wykonana została dokumentacja techniczna na przebudowę lokalu użytkowego i wydzielenie lokalu mieszkalnego. Wykonane zostały prace budowlane w tym zakresie. Wykonano także częściowe krycie dachu papą termozgrzewalną. Budynek podłączony do sieci ciepłowniczej.
- **Pl. Kościuszki 7** – Budynek podłączony do sieci ciepłowniczej.
- **Mroczków 20a** – W budynku jest centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej na ekogroszek,
- **Limanowskiego 3** - Budynek wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania z kotłowni lokalnej na ekogroszek. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej .
- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody – ogółem szt. 4**
- **Remonty i dokumentacje wykonane w następujących budynkach:**
- **Rolna 14** – W 2021 roku wykonano remont balkonu w lokalu nr 51. Budynek ogrzewany jest z lokalnej kotłowni olejowej.
- **Zjazdowa 13** – W budynku jest instalacja centralnego ogrzewania. Ogrzewany jest z lokalnej kotłowni na ekogroszek, Istnieje możliwość podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej.
- **Plac Zamkowy 2** – W 2020 budynek został podłączony do sieci ciepłowniczej oraz wykonany został węzeł cieplny. W 2021 wykonywana została kompleksowa termomodernizacja budynku, docieplenie ścian zewnętrznych, docieplenie stropu na poddaszu i instalacja centralnego ogrzewania. W roku 2022 wykonany został remont i malowanie klatki schodowej.
- **Dworcowa 2** – W 2020 roku w budynku wykonano kompleksową termomodernizację. W 2021 roku wykonana została naprawa chodnika. Budynek podłączony jest do sieci ciepłowniczej.

- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, gazową – szt. 1**
- **Powstańców Wielkopolskich 23** - Budynek wybudowany został w 2021 roku. Budynek jest w dobrym stanie technicznym .
- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną centralnego ogrzewania, ciepłej wody, w których urządzenia sanitarne / łazienki/ są poza mieszkaniami na korytarzach – szt. 2.**
- **Przemysłowa 3** – W 2021 roku 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. Budynek jest w trakcie rozbiórki
- **Przemysłowa 3b** – W 2021 roku dokonano wymiany wykładzin podłogowych naprawy wylewek betonowych, naprawy poręczy na klatce schodowej, Dokonano wymiany drzwi wejściowych na klatce schodowej. W roku 2022 dokonano wymiany instalacji wod- kan w lokalu nr 76. Budynek podłączony do sieci ciepłowniczej.
- **Remonty lokali komunalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych roku bieżącym 2022:**
 - Remont wolnego lokalu Mroczków 3/5
 - Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu nr 20 w budynku przy ul. Norwida 3
 - Wymiana pieca kaflowego na przenośny w lokalu nr 21 w budynku przy ul. Janasa 9

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.

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 pokrycie kosztów remontów i napraw bieżących zasobu nie pozwalają na utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym. Zarówno roczne jak i pięcioletnie przeglądy wykazują znaczne zużycie wszystkich elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynków. W protokołach z przeglądów zawarty jest duży zakres prac remontowych do przeprowadzenia. Część tych budynków zwłaszcza tych najstarszych

kwalfikuje się do remontów kapitalnych. Na wykonanie takich remontów potrzebne są znaczne środki finansowe. W wielu przypadkach, po dokonaniu analizy kosztów wykonania remontów kapitalnych, należałoby rozważyć możliwość dokonania rozbiórki budynków a następnie wykonanie nowych obiektów z lokalami komunalnymi i socjalnymi.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w ramach posiadanych środków finansowych realizuje prace remontowe mające na celu utrzymanie zasobu komunalnego w stanie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców i bieżącą eksploatację.

W roku 2021 przeprowadzony zostały gruntowny remont jednego budynku komunalnego:

Plac Zamkowy 2 – W roku 2020 budynek został podłączony do sieci ciepłowniczej, wykonany został węzeł cieplny i instalacja centralnego ogrzewania. W roku 2021 przeprowadzony został gruntowny remont budynku polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych płytami styropianowymi, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie pokrycia dachowego na blachę trapezową i wymianie obróbek blacharskich, dociepleniu stropu na poddaszu, W roku bieżącym 2022 w celu wykonania pełnego zakresu remontu budynku zostanie pomalowana klatka schodowa.

Budowa budynku komunalnego socjalnego

W 2021 roku wybudowany został budynek komunalny socjalny z 24- lokalami mieszkalnymi. Biorąc pod uwagę potrzeby mieszkaniowe mieszkańców miasta i Gminy Opoczno i coraz bardziej rosnące zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne. Gmina Opoczno wykonała inwestycję w postaci budowy budynku mieszkalnego socjalnego. W ramach inwestycji wykonane zostało również zagospodarowanie terenu oraz cała infrastruktura towarzysząca. Budynek jest dwukondygnacyjny z dachem dwuspadowym, z niezależnymi wejściami do poszczególnych lokali mieszkalnych. W budynku znajdują się 24 lokale w dwóch typach, lokal większy składający się z pokoju, łazienki oraz pokoju z aneksem kuchennym, mniejszy składający się z pokoju z aneksem kuchennym oraz łazienki. Lokale wyposażone są w instalacje zimnej wody, ciepłej wody, centralnego ogrzewania z indywidualnego kotła grzewczego na paliwo gazowe w każdym lokalu, kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacyjnej, elektryczną. Budynek wyposażony jest także w instalację odgromową. Budynek został przekazany do użytku w grudniu 2021 roku. Obecnie budynek jest już w bieżącej eksploatacji, w pełni zasiedlony i zamieszkały.

Wiele lat finansowania potrzeb remontowych zasobu komunalnego na niewystarczającym poziomie, wiek budynków wchodzących w skład komunalnego zasobu Gminy i ich poziom naturalnego wyeksploatowania wymaga podejmowania konkretnych decyzji w zakresie dalszego funkcjonowania budownictwa mieszkaniowego komunalnego. Biorąc pod uwagę również potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Gminy Opoczno, ich stopień

zamożności, widzimy potrzebę realizowania budownictwa mieszkaniowego komunalnego celem zwiększenia zasobu mieszkaniowego w najbliższych latach.

PREZES ZARZĄDU

Marcin Jędrasik