



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

Opoczno, dn.27.03.2023 roku

BIURO RADY MIEJSKIEJ

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno

Przedstawiam materiał na temat informacja na temat **Budownictwo mieszkaniowe w gminie – mieszkania socjalne, stan obecny i plany na przyszłość** przygotowany na posiedzenie Komisji Rozwoju Gospodarczego, Budżetu, Handlu i Usług Rady Miejskiej w Opocznie.

1. Najem socjalny – obowiązujące przepisy prawne

Nowelą z 22.03.2018r. wprowadzone zostały zmiany do *ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*, które nadały nowy wymiar obowiązkowi gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych o dużo szerszym zakresie. Zadaniem własnym gminy nie jest już zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, lecz tworzenie warunków do zaspakajania przez nich takich potrzeb. Sformułowania zawarte w art. 4, ust. 2 w/w ustawy, określają wprost, że gmina ma wyłącznie w obowiązku bezpośrednio zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych tylko o niskich dochodach oraz zapewniać lokale w ramach najmu socjalnego. Gmina wykonuje powyższe zadanie wykorzystując dostępny mieszkaniowy zasób lub też wykonuje to zadanie w inny sposób niż dostarczanie lokali komunalnych.

Umowy socjalnego najmu komunalnych lokali są zawierane z osobami, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których dochody nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy. W Gminie Opoczno obowiązują następujące kryteria dochodowe, określone przez Radę Miejską w uchwale Nr XII/110/07 z dnia 11 października 2007 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno, przypadku:



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

- gospodarstwa jednoosobowego – dochody brutto w ostatnim kwartale poprzedzającym złożenie wniosku nie przekraczają 100 % najniższej emerytury;
- gospodarstwa wieloosobowego - dochody brutto w ostatnim kwartale poprzedzającym złożenie wniosku nie przekraczają 50 % najniższej emerytury.

Umowy socjalnego najmu są zawierane także z osobami, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

Obecnie do zawierania umów najmu socjalnego można wykorzystać wszelkie lokale gminne nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony. W ustawie określono również, iż stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno

Obecnie Gmina Opoczno dysponuje 490 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 19 598,35 m², znajdującymi się w 82 budynkach mieszkalnych, w tym:

- 227 lokali w 32 budynkach komunalnych;
- 263 lokali w 50 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych;
- 40 lokali najmu socjalnego.

W zasobach mieszkaniowych gminy Opoczno pozostają głównie budynki wybudowane o niskim standardzie, bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody. 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. Najnowszymi budynkami komunalnymi są budynki przy:

- ul. Rolnej 14 (2007 r.);
- ul. Powstańców Wlkp. 23 (12.2021 r.).



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

Stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno przedstawiono w tabelach 1, 2 i 3.

Tabela 1. Struktura wiekowa budynków komunalnych na dzień 01.01.2023r.

L.p.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1.	Wybudowane przed 1900 r.	3	9,1%
2.	Wybudowane w latach 1901 – 1945	22	66,7%
3.	Wybudowane w latach 1946 – 1990	6	18,18%
4.	Wybudowane po roku 1991 r.	2	6,06%
	Razem	33	100%

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków ogółem, w których gmina Opoczno posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy według na dzień 01.01.2023r.

L.p.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1.	Wybudowane przed 1900 r.	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 3. Aktualny poziom wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Opoczno

L.p.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1.	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	371	69%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	49	9,1%
	c) ogrzewanie piecove	118	21,9%
2.	Instalacja elektryczna	538	100,0%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	535	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%



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

3. Potrzeby mieszkańców Gminy Opoczno w zakresie potrzeb mieszkaniowych

Z uwagi na fakt, iż o przydział lokali mieszkalnych ubiegają się rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wybudowanie własnego mieszkania lub wykupienie od Spółdzielni Mieszkaniowej czy też innego dewelopera, niezbędnym jest kontynuacja budowy komunalnych budynków mieszkalnych. Oprócz zwiększenia komunalnych zasobów mieszkaniowych poprzez budowę nowych budynków czy też adaptację budynku na lokale mieszkalne niezbędna jest także poprawa stanu technicznego istniejących komunalnych budynków mieszkalnych.

W 2021 roku opracowano dokumentację techniczną na adaptację budynku komunalnego przy pl. Kościuszki 20 na cele mieszkaniowe. Jest to budynek wyłączony z użytkowania, przeznaczony do rewitalizacji. Planowana jest także budowa dwóch kolejnych budynków mieszkalnych przy ul. Przemysłowej 3 i ul. Rolnej 14.

Tabela 4. Środki wydatkowane na remonty, modernizację i wydatki inwestycyjne związane z mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno w latach 2019 – 2021

Rok	Środki wydatkowane na poprawę stanu mieszkaniowego zasób Gminy Opoczno w tym:		
	usługi remontowe	zadania inwestycyjne	Suma środków:
	Klasyfikacja budżetowa		
	(70095; 4270)	(70095; 6050)	
2019	959 831,80	453 503,00	1 413 334,80
2020	814 384,10	2 346 204,90	3 160 589,00
2021	691 908,02	2 286 163,06	2 978 071,08

W latach 2015-2021 na przydział mieszkań z zasobu komunalnego oczekiwało od 258 do 216 gospodarstw domowych. Obecnie na przydział najmu mieszkania oczekuje 240 gospodarstw domowych, w tym: 217 rodzin, 8 osób bezdomnych i 15 wychowanków domów dziecka. Rocznie przeciętnie wpływa od 3 do 10 wniosków. Wyjątkiem jest rok poprzedni, gdzie zarejestrowano 20 nowych wniosków o przydział najmu mieszkania z zasobów mieszkalnych Gminy Opoczno. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową realizacja przydziału mieszkań odbywa się bardzo powoli, a potrzeby pozostają niezrealizowane.



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

Najstarszy niezrealizowany wniosek datowany jest na rok 2002 r. W latach 2015 do 2021 zawierano od 12 do 29 umów najmu w ujęciu rocznym.

Pomimo zawierania umów o najem i dostarczania lokali oraz prowadzenia inwestycji i remontów, liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkania komunalne wzrosła. Poza wzrostem liczby gospodarstw zainteresowanych najmem lokali mieszkalnych od gminy do zwiększenia się kolejek przyczynia się też zmniejszający się zasób mieszkaniowy.

Tabela 5. Ilość gospodarstw oczekujących na najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno w latach 2015 – 2022

L.p.	Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Ilość gospodarstw oczekujących								
1.	Najem komunalny na czas nieokreślony	73	81	70	74	103	97	113	144
2.	Najem socjalny czasowy	183	177	178	171	119	119	119	96
	Razem:	256	258	248	245	222	216	232	240
3.	Ilość wniosków wpływających w roku	3	5	5	7	4	1	10	20

Tabela 6. Ilości zrealizowanych wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno w latach 2015-2021

L.p.	Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Najem komunalny na czas nieokreślony	18	8	11	11	10	4	2
2.	Najem socjalny czasowy	5	7	12	13	0	5	9
3.	Zamiany lokali mieszkalnych	0	0	0	0	4	3	18
4.	Pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	1	0	0	0
	Razem:	23	15	24	25	14	12	29

Dyrektor Wydziału
Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej

dr Beata Wikorowicz