



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

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

GKiM.7001.5.2023



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Opoczno, dn.22.06.2023 roku

Wpłynęło
dnia

22. 06. 2023

BIURO RADY MIEJSKIEJ

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno

Ilość zał L.p.dz. 17743

Podpis

Znak sprawy

II

Przedstawiam materiały przygotowany na posiedzenie Komisji Spraw Rodziny, Młodzieży i Kultury Fizycznej Rady Miejskiej w Opocznie dotyczące tematyki: Potrzeb Gminy w zakresie budownictwa socjalnego dla najuboższych. Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Opoczno.

Dyrektor Wydziału
Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej

dr Beata Wiktorowicz

Potrzeby Gminy w zakresie budownictwa socjalnego dla najuboższych.

Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Opoczno

1. Najem socjalny – obowiązujące przepisy prawne

Jednym z ważniejszych zadań własnych gmin jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Realizując ten obowiązek konieczne jest prowadzenie aktywnej polityki finansowej, zmierzającej do utrzymania i powiększania zasobów mieszkaniowych, udostępniając lokale mieszkańcom osiągającym niskie dochody.

Podstawowym aktem prawnym regulującym kwestie związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy jest *ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725). Polityki mieszkaniowa w gminie Opoczno jest realizowana na podstawie *Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Gminy Opoczno na lata 2020 - 2024* przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Nr XXVI/276/2020 z dnia 30 listopada 2020 r. Natomiast



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

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

zasady przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy są określone w uchwale Rady Miejskiej Nr XII/110/07 z dnia 11 października 2007 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej Nr XLVI/505/2018 z dnia 29 czerwca 2018r.

W gminie Opoczno 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.

- 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.

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. Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Opoczno

Gmina Opoczno na dzień 01.01.2023 dysponowała 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. Stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno przedstawiono w tabelach 1, 2 i 3.



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

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

Najnowszymi budynkami komunalnymi są budynki przy:

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

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	32	100%

Tabela 2. 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	69,0%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne	49	9,1%
	c) ogrzewanie piecowe	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%

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.



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

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

Tabela 3. 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

3. Potrzeby Gminy w zakresie budownictwa socjalnego dla najuboższych

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. 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.

Tabela 4. 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



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

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

Tabela 5. 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

4. Zadłużenia lokatorów zasobu mieszkalnego Gminy Opoczno

Udostępnianie lokali mieszkalnych pochodzących z zasobów gminy następuje na podstawie umowy najmu, stanowiących umowę cywilnoprawną w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, generującą określone prawa i obowiązki zarówno po stronie wynajmującego, jak i najemcy lokalu komunalnego. Na najemcach lokali komunalnych ciąży prawny obowiązek zapłaty w określonego w umowie czynszu.

Powszechnie wiadomo, iż kondycja finansowa gospodarstw domowych stanowi pochodną ogólnej sytuacji gospodarczej, poziomu bezrobocia, wysokości płacy minimalnej i wysokości transferów socjalnych. Zauważyć jednak należy, że co do zasady, lokale komune są udostępniane mieszkańcom o najniższych dochodach, co siłą rzeczy stanowi problem z systematycznym i terminowym uzyskiwaniem należności czynszowych.

Wskazać zatem należy, iż zupełne wyeliminowanie zaległości czynszowych obecnie i w najbliższej perspektywie wydaje się przedsięwzięciem nierealnym.

Problemy związane z brakiem terminowego regulowania świadczeń na rzecz wynajmującego dotyczą praktycznie wszystkie gminy. W gminie Opoczno, w latach 2016 – 2022 zadłużenie z tytułu najmu lokali mieszkalnych wzrosła od 1 762 286,74 zł w 2016 r. do 2 067 567,00 zł na koniec 2022 roku. Na załączonym wykresie przedstawiono wartości łącznego zadłużenia mieszkalnego zasobu komunalnego w poszczególnych latach (rys. 1).

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno wchodziło **490 lokali mieszkalnych**, z czego około 79 % stanowią lokale



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

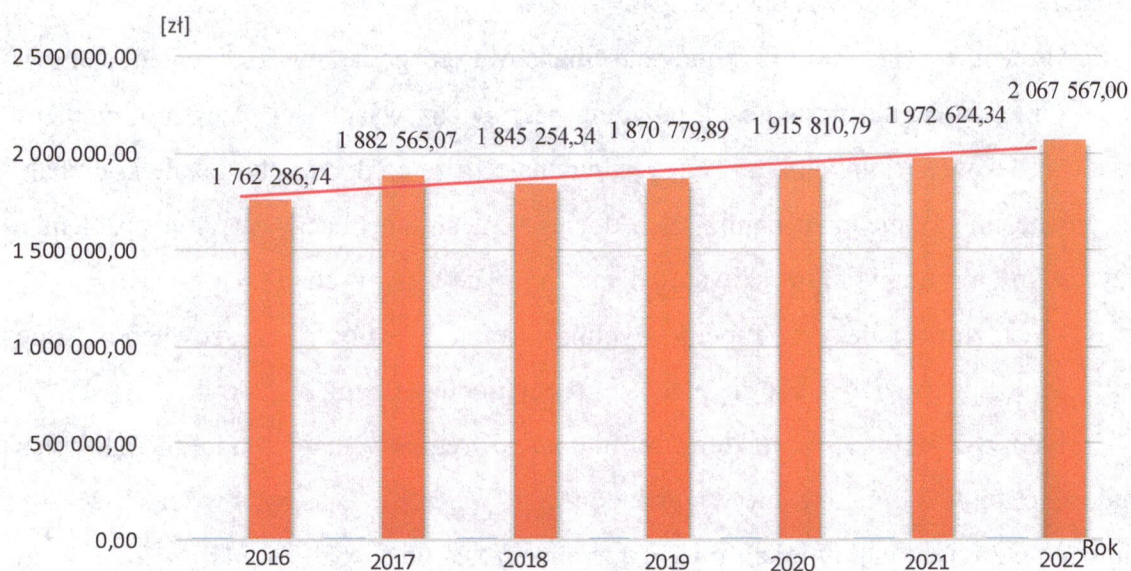
THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

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

wynajmowane na czas nieoznaczony a 7,5 % lokale tzw. socjalne, w których umowy najmu są podejmowane na czas oznaczony

Tabela 6. Zestawienie liczby lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Opoczno z wyróżnieniem lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, oznaczony, bezumowny najem oraz lokale zadłużone (stan na dzień 31.12.2022 r.)

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Udział [%]
1.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:	490	100
2.	- najem na czas nieoznaczony	385	78,57
3.	- najem na czas oznaczony (tzw. „socjalny”)	37	7,55
4.	- bezumowny najem	68	13,88
5.	- lokale zadłużone	203	41,43



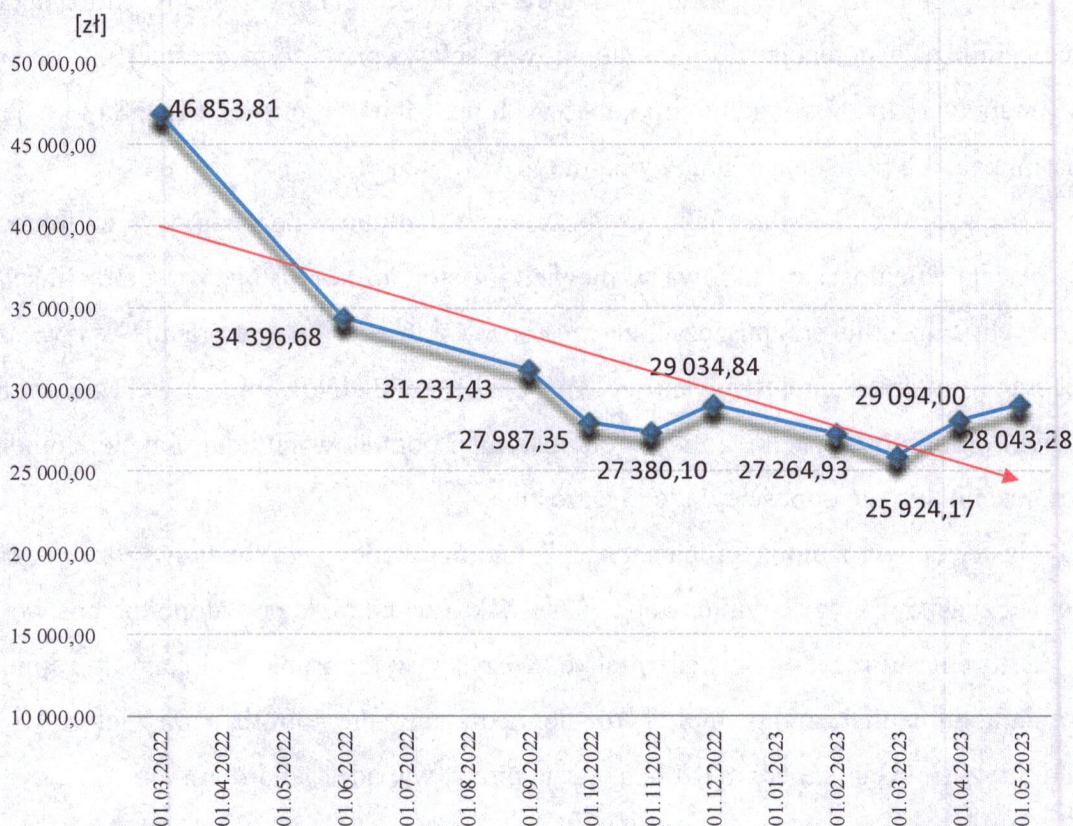
Rys. 1. Wartość łącznego zadłużenia mieszkalnego zasobu komunalnego w Gminie Opoczno w latach 2016-2022



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



Rys. 2. Zmiany wysokości miesięcznego zadłużenia mieszkalnego zasobu komunalnego w Gminie Opoczno w okresie od 01.03.2022 do 01.05.2023 r

Na podstawie sporządzonej bazy danych o wysokościach zadłużeń oraz uzyskanych informacji o lokatorach dokonano segmentacji zadłużeń czynszowych lokatorów. Wyróżnionych zostało 5 kategorii dłużników, wyznaczonych ze względu na dominującą cechę. Wyróżniono następujące grupy:

- I. Grupa - wychodzący z długów z pomocą (ze wsparciem instytucji pomocowych),
- II. Grupa wychodzący z długów bez pomocy (w małym stopniu korzystający ze wsparcia instytucji pomocowych),
- III. Grupa - tonący,
- IV. Grupa - najemcy socjalni,
- V. Grupa - najemcy „przechodni”.



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

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

Grupę pierwszą, wychodzący z długów z pomocą stanowią osoby, które spłacają zadłużenie lub mają potencjał do jego stopniowej spłaty, przy czym częściej niż pozostali dłużnicy stanowią klientów instytucji pomocowych np. MGOPS, czy też PUP. Są to najemcy lokali komunalnych posiadający umowy najmu.

Grupa druga określona jako wychodzących z długów bez pomocy, to lokatorzy, którzy spłacają zaległości czynszowe w niewielkim stopniu korzystający z oferty instytucji pomocowych. Można tu przypuszczać, że część osób z tego segmentu pracuje w tzw. szarej strefie. Są formalnie zarejestrowani w PUP, aby móc być objętym ubezpieczeniem społecznym. Pomimo niewielkiego wsparcia instytucji pomocowych udaje im się zmniejszać saldo zadłużenia lub nie dopuścić do jego wzrostu.

Następna wyróżniona grupa „tonący” to mieszkańcy mające najwyższe w grupie zadłużenie czynszowe, przy czym dostępne dane wskazują na nikłe prawdopodobieństwo jego spłaty. Zadłużenie tu raczej rośnie niż maleje. Wszyscy w tej grupie to lokatorzy zajmujący mieszkania komunalne bezumownie. Wyróżnienie dłużnicy nie potrafią sami znaleźć wyjścia z sytuacji kryzysowych (śmierć małżonka, utrata pracy, wypadek, choroba).

Dłużnicy socjalni, to mieszkańcy, którzy zamieszkiwali w lokalach o wyższym standardzie (w blokach mieszkalnych), obecnie jednak zamieszkują w mieszkaniach o niższym standardzie oraz o niższej stawce czynszu. W około 60-70% to najemcy bezumowni. W grupie występuje duże prawdopodobieństwo gospodarstw wieloosobowych.

Ostatnią grupę dłużników stanowią tzw. najemcy „przechodni”, których wyróżnia „dynamika” sytuacji: zmiana miejsca zamieszkania z lokalu komunalnego na socjalny.

Zaznaczyć należy, iż dłużnicy „tonący” i „przechodni” to ludzie, którzy nie potrafią sami znaleźć wyjścia z sytuacji kryzysowych (śmierć małżonka, utrata pracy, wypadek, choroba). Stąd często pojedyncze dramaty wyzwalają reakcję łańcuchową, prowadzącą do niebezpiecznych pożyczek, prób wyłudzeń, nadużywania alkoholu i depresji. Są to osoby, które przejęły życiowe strategie przetrwania w problemach, a nie strategie wyjścia z problemów. Motywuje ich głównie bieżące „gaszenie pożarów”, a nie próba długofalowej zmiany. Wiele osób z tych grup opowiada też o długach i problemach ciągnących się pokoleniami (np. zasłyszane: to jest dług po babci) – to osoby, które nie znają innych modeli



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

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

zachowań. Dłużnicy borykający się z największym długiem komunalnym w całości zaliczają się do tzw. najemców bezumownych. Na potencjał spłaty zadłużenia decydujący wpływ ma najem lokalu na podstawie umowy (w przypadku bezumownego najmu stawka czynszu znacząco wzrasta). Najem bezumowny dla dłużnika oznacza automatycznie zasilenie grupy „tonących”.

Ocenić należy, iż ostrożnie optymistyczne perspektywy na spłatę zadłużenia można mieć dla około 60% najemców mieszkań komunalnych. Są to lokatorzy określani jako „wychodzący z długów z pomocą” i „wychodzący z długów bez pomocy”. Kryterium tego podziału stanowi korzystanie bądź nie korzystanie z pomocy MGOPS, czy też PUP, mające realny wpływ na zwiększenie potencjału do spłaty zadłużenia.

Mieszkańcy gminnych lokali mieszkalnych korzystać mogą z licznych instrumentów prawnych, mających na celu udzielenie pomocy w regulowaniu opłat bieżących, jak i w spłacie powstałych należności. Obecnie lokatorom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej może zostać udzielona następująca pomoc:

- 1) Zamiana mieszkania;
- 2) Odpracowanie długu poprzez pracę;
- 3) Abolicja czynszowa;
- 4) Rozłożenie zadłużenia na raty - osoby zalegające z opłatami z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych mogą ubiegać się o rozłożenie przedmiotowej należności na miesięczne raty;
- 5) Obniżka czynszu - przyznawana na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dyrektor Wydziału
Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej
dr Beata Wiktorowicz



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

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
