

# ZGM SP. Z O.O. W OPOCZNIĘ

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą przy pl. Kościuszki 1 w Opocznie (26-300),  
tel. (044)755-26-19  
www.zgmopoczno.pl  
e-mail: sekretariat@zgmopoczno.pl

ZGM/.../.../23



URZĄD MIEJSKI w Opocznie  
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Opoczno dn. 21.09.2023 r.

Wpłynęło  
dnia

21. 09. 2023

Ilość zał.

L.p.dz.

Podpis

Znak sprawy

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno

II

znak sprawy: BRM.033.89.2023

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w związku z pismem z dnia 23.08.2023 r. dot. prośby o przekazanie informacji na temat mieszkaniowego zasobu gminy oraz komunalnych lokali użytkowanych (sprzedaż, najem, zaległości czynszowe, analiza stanu technicznego) w załączeniu niniejszego pisma przedkłada przygotowane przez ZGM Sp. z o.o. materiały w wyżej wskazanym zakresie.

PROKURENT

Ewa Pawlikowska - Wołkiewicz

## Mieszkaniowy zasób komunalny w Gminie Opoczno

### Wyposażenie techniczne budynków komunalnych oraz wykaz robót remontowych wykonanych w 2022 roku:

- **Budynki z instalacją wodną, bez kanalizacji - ogółem szt. 1**

#### Remonty oraz dokumentację techniczną wykonano w następujących budynkach:

- **Parkowa 34** - W roku 2022 dokonano montażu piecokuchni w lokalu nr 1. W lokalu nr 2 dokonano wymiany podłóg, wymiany instalacji elektrycznej, montażu wentylacji grawitacyjnej, montażu pieca przenośnego. 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 dokonano naprawy tynków na ścianach zewnętrznych w części dotyczącej podmurówki. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej.
- **Parkowa 5** - Wykonany został remont lokalu nr 2. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej.
- **1-go Maja 11-** W 2021 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** – W roku 2022 dokonano wymiany okna i wymiany instalacji elektrycznej w lokalu nr 1 oraz wymiany wodomierzy we wszystkich lokalach na radiowe. W lokalu nr 4 dokonano wymiany okna. Wykonany został remont kominów. Wykonana została **ekspertyza techniczna** budynku, która wykazała zły stan techniczny. **Budynek wymaga remontu kapitalnego i znacznych nakładów finansowych.** Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.

- **Janasa 15** – W 2022 roku wykonany został remont kominów. Wykonany został remont lokalu nr 8. 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 2022 roku w lokalu nr 3 dokonano remontu instalacji centralnego ogrzewania z piecokuchni i częściowej wymiany instalacji elektrycznej. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Janasa 19** - W roku 2022 dokonano naprawy tynków na elewacji zewnętrznej oraz wykonano remont kominów. W lokalu nr 4 dokonano naprawy podłogi i wymiany urządzeń wod-kan. Wykonany został remont i malowanie klatki schodowej. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Janasa 21** – W roku 2022 wykonany został remont i malowanie klatki schodowej. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Sobieskiego 1** – 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** – W lokalu nr 2 dokonano wymiany instalacji elektrycznej oraz urządzeń wod-kan. 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 4** – W budynku wykonana jest kompleksowa termomodernizacja docieplenie ścian zewnętrznych, docieplenie stropu na poddaszu, izolacja przeciwwilgociowa oraz ocieplenie ścian piwnicznych. / **dofinansowanie ze środków unijnych** /. Do budynku wykonane zostało przyłącze ciepłownicze. Wykonana została instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody w mieszkaniach. Dokonano także wymiany instalacji elektrycznej na klatce schodowej.
- **Staromiejska 39** - W roku 2022 dokonano wymiany wyłazu dachowego. Wykonany został remont lokalu nr 6 polegający na wydzieleniu pomieszczenia łazienkowego i montażu urządzeń wod-kan. W lokalu nr 1 dokonano wymiany okna. Budynek wyposażony jest w instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej
- **Szewska 1** – W roku 2022 dokonano wymiany wodomierzy w mieszkaniach na radiowe. Wykonany został remont klatki schodowej. Dokonano wymiany drzwi

wejściowych w lokalu nr 4. Wykonany został remont lokalu nr 9. Na budynku wykonano roboty dekarские, częściowe krycie papą termozgrzewalną, wymianę obróbek blacharskich oraz remont kominów. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.

- **Szpitalna 3** – W trakcie opracowania jest dokumentacja techniczna 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.
- **Szpitalna 6** – W roku 2022 wykonany został remont i malowanie klatki schodowej. W lokalu nr 6 dokonano wymiany pieca przenośnego i drzwi wejściowych. Dokonano wymiany wodomierzy w mieszkaniach na radiowe. Wykonany został remont kominów. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej
- **Kościuszki 20** - Budynek jest w trakcie remontu kapitalnego wykonywanego na podstawie projektu technicznego. W wyniku przeprowadzonego remontu powstanie 19 mieszkań. Na wykonanie zadania pozyskane zostały środki z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 4 500 293,37 zł. Koszt wykonania całości zadania oszacowano na kwotę 5 625 366,72 zł.
- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania – ogółem szt. 5**

#### **Remonty i dokumentacje techniczne wykonane w następujących budynkach:**

- **Staromiejska 137** – W roku 2022 dokonano wymiany drzwi wejściowych do mieszkań szt. 5. Dokonano wymiany okien w mieszkaniach szt. 5. Wykonany został remont dachu polegający na wymianie rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich a także dokonano częściowego krycia papą termozgrzewalną. Dokonano odgrzybienia zawilgoconych powierzchni ścian wewnętrznych w lokalach nr 2 i 3. Wykonany został remont budynku gospodarczego wraz z wykonaniem zadaszenia na pojemniki na śmieci. Budynek wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni., Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej.
- **Plac Kościuszki 6** – W roku 2022 roku dokonano wymiany instalacji elektrycznej w lokalu nr 2. W lokalu nr 10 wykonana została instalacja wentylacji grawitacyjnej. W budynku jest instalacja centralnego ogrzewania. Budynek podłączony do sieci ciepłowniczej.
- **Pl. Kościuszki 7** – Wykonana została izolacja przeciwwilgociowa ścian piwnicznych wraz z opaską chodnikową. W budynku jest instalacja centralnego ogrzewania.

Budynek podłączony do sieci ciepłowniczej.

- **Mroczków 20a** – Wykonany został remont i malowanie klatki schodowej. W budynku jest instalacja centralnego ogrzewania. Ogrzewanie jest z kotłowni lokalnej na ekogroszek,
- **Limanowskiego 3** – w 2022 roku dokonano wymiany instalacji elektrycznej w mieszkaniu nr 1A. 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:**

- **Plac Zamkowy 2** – W 2021 roku wykonywana została kompleksowa termomodernizacja budynku polegająca na: dociepleniu ścian zewnętrznych, dociepleniu stropu na poddaszu, wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania oraz węzła cieplnego. W roku 2022 wykonany został remont i malowanie klatki schodowej.
- **Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, gazową – szt. 1**
- **Powstańców Wielkopolskich 23** - Budynek został wybudowany 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 – Dokonano rozbiórki budynku.**
- **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. W lokalu nr 71, 80, 50, 74 dokonano wymiany urządzeń wod kan.. W lokalu nr 50 dokonano wymiany częściowej pionu kanalizacyjnego. W lokalu nr 110 dokonano wymiany drzwi wejściowych, wymiany odcinka inst. wod -kan., i montaż urządzeń. Budynek podłączony jest do sieci ciepłowniczej.
- **Remonty lokali komunalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych w roku 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, wymiana drzwi wejściowych w lokalu nr 21 w budynku przy ul. Janasa 9

- Wymiana okien w mieszkaniu szt. 2
- Wymiana okna w mieszkaniu nr 16 w budynku przy ulicy Janasa 9

**W roku 2022 przeprowadzony zostały gruntowny remont jednego budynku komunalnego:**

**Sobieskiego 4** – Budynek został podłączony do sieci ciepłowniczej. W budynku wykonany został węzeł cieplny oraz instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Przeprowadzony został gruntowny remont budynku polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych płytami styropianowymi, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, dociepleniu stropu na poddaszu, izolacji przeciwwilgociowej oraz ociepleniu ścian piwnicznych.

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

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 protokółach z przeglądów zawarty jest duży zakres prac remontowych do przeprowadzenia. Część tych budynków zwłaszcza tych najstarszych kwalifikuje 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 jakie otrzymuje z Gminy Opoczno, realizuje prace remontowe mające na celu utrzymanie zasobu komunalnego w stanie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców i bieżącą eksploatację

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.

PROKURENT  
  
Ewa Pawlikowska-Wołąkiewicz

## **Mieszkaniowy zasób komunalny – stan na 31.08.2023 r.**

Mieszkaniowym zasobem komunalnym zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. na podstawie Zarządzenia nr.221/2021 Burmistrza Opoczna z dnia 31.12.2021 r. oraz lokalami użytkowymi na podstawie umowy dzierżawy od 02.01.2006 r.

Cały komunalny zasób mieszkaniowy na dzień **31.08.2023 r.** obejmuje **464** lokale o łącznej powierzchni **18 448,63 m<sup>2</sup>**

W komunalnym zasobie mieszkaniowym na dzień **31.08.2023 r** znajdowało się **69** lokali najmu socjalnego o łącznej powierzchni **2 243,39 m<sup>2</sup>**

W zasobie mieszkaniowym Gminy Opoczno znajduje się również **10** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej **647,93 m<sup>2</sup>**,

### **W skład zasobu mieszkaniowego - komunalnego na terenie Miasta i Gminy Opoczno na dzień 31.08.2023 r. wchodzi:**

1. Lokale komunalne w **31** budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy Opoczno, których jest **217** o łącznej powierzchni użytkowej **8 307,03 m<sup>2</sup>** z wydzielonymi **56** lokalami najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej **1 818,98 m<sup>2</sup>**
2. Lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych, administrowanych przez ZGM, których jest **201** o łącznej powierzchni użytkowej **8 016,60 m<sup>2</sup>** z wydzielonymi **13** lokalami najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej **424,41 m<sup>2</sup>**
3. Lokale komunalne znajdujące się we Wspólnotach nieadministrowanych przez ZGM, których jest **46**, o łącznej powierzchni użytkowej **2 125,00 m<sup>2</sup>**.

PROKURENT  
  
Ewa Pawlikowska-Wołąkiewicz