



# URZĄD MIEJSKI W OPOCZNI

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](mailto:umopoczno@um.opoczno.pl)  
[www.opoczno.pl](http://www.opoczno.pl)  
[www.bip.opoczno.pl](http://www.bip.opoczno.pl)

GKiM.0012.6.2024



URZĄD MIEJSKI w Opocznie  
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Opoczno, dn. 22 marca 2024 roku

Wpłynęło  
dnia

22. 03. 2024

Ilość zał. .... L.p.dz. ....

Podpis .....

Znak sprawy .....

I

BIURO RADY MIEJSKIEJ

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno

Przedstawiam materiał na temat *Budownictwa mieszkaniowego w gminie – mieszkania socjalne, stan obecny i plany na przyszłość* przygotowany na posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Przestrzegania Prawa Rady Miejskiej w Opocznie.

Dyrektor Wydziału  
Gospodarki Komunalnej  
i Mieszkaniowej

dr Beata Wiktorowicz

## Budownictwo mieszkaniowe w gminie – mieszkania socjalne, stan obecny i plany na przyszłość

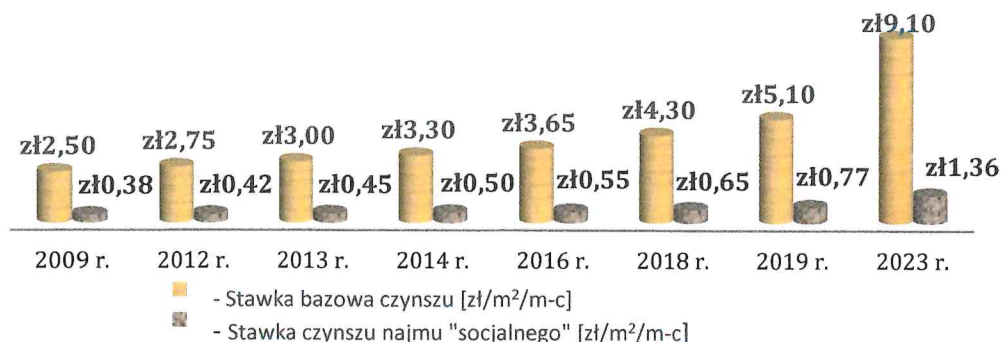
### 1. Wprowadzenie

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 zasady przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy są określone w uchwale Rady Miejskiej Nr LXIV/719/2023 z dnia 30 października 2023 roku w sprawie *ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno*.

### 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno stanowią 461 lokale o łącznej powierzchni 18 321,36 m<sup>2</sup> położone w 31 budynkach komunalnych oraz 52 Wspólnotach Mieszkaniowych.



Rys. 1. Zmiany podstawowych stawek czynszowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Opoczno w latach 2009 – 2023 (oprac. własne)

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno - stan na dzień 31.12.2023 r.  
(oprac. własne na podst. danych ZGM Sp. z o.o. w Opocznie)

<b>Wyszczególnienie:</b>	<b>Ilość lokali</b>	<b>Udział</b>
<b>Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:</b>	<b>461</b>	<b>100 %</b>
- lokale w budynkach komunalnych	217	47,07 %
- lokale komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych	244	52,93 %
<b>Liczba lokali według rodzaj najmu:</b>		
- lokale o najmie socjalnym (na czas określony)	40	8,68%
- lokale o najmie komunalnym (na czas nieokreślony)	349	75,70%
- lokale tymczasowe	3	0,65%
- lokale z tzw. „bezumownym korzystaniem”	69	14,97%

### 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno

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.

Najnowszymi budynkami komunalnymi są budynki przy:

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

Tabela 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno - stan na dzień 31.12.2023 r.  
(oprac. własne na podst. danych ZGM Sp. z o.o. w Opocznie)

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 3. Stan wyposażenia technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno - stan na dzień 31.12.2023 r. (oprac. własne na podst. danych ZGM Sp. z o.o. w Opocznie)

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%

#### 4. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Opoczno 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: 210 rodzin, 8 osób bezdomnych i 12 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
	<b>Ilość gospodarstw oczekujących</b>								
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
	<b>Razem:</b>	<b>256</b>	<b>258</b>	<b>248</b>	<b>245</b>	<b>222</b>	<b>216</b>	<b>232</b>	<b>240</b>
3.	<b>Ilość wniosków wpływających w roku</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>20</b>

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



Dyrektor Wydziału  
Gospodarki Komunalnej  
i Mieszkaniowej  
*dr Beata Wiktorowicz*