

Opoczno dnia 31.07.2020 r.



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęło 20.08.2020

Mieszkaniowy zasób komunalny w Gminie Opoczno

Ilość zał. L.p.dz.

Przebieg gminnym zasobem

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o. administruje gminnym zasobem mieszkaniowym w budynkach komunalnych i zasobem mieszkaniowym w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz lokalami użytkowymi na podstawie umowy dzierżawy od 02.01.2006 r. Cały komunalny zasób mieszkaniowy na dzień **31.05.2020r.** obejmuje **534** lokale o łącznej powierzchni **21 067,92 m²**, z którego Gmina obowiązana jest wydzielić część lokali, jako lokale najmu socjalnego i na dzień 31.05.2020r. to **94** lokale o łącznej pow. **2712,69 m²**.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Opoczno znajduje się również **13** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej **962,60 m²**.

W skład zasobów mieszkaniowych komunalnych na terenie Miasta i Gminy Opoczno wchodzi:

Budynki komunalne – **31 szt. z 273** lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej **10 390,30 m²** z wydzielonymi **81** lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni użytkowej **2314,14 m²**.

W budynkach stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych, administrowanych przez ZGM znajduje się **223** mieszkań komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej **8635,34 m²** z wydzielonymi **13** lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni użytkowej **398,55 m²**.

Lokale komunalne znajdują się również we Wspólnotach nieadministrowanych przez ZGM, których jest **38** o powierzchni użytkowej **2042,28 m²**, na dzień 31.05.2020 r.

Wyposażenie techniczne budynków komunalnych oraz wykaz robót remontowych wykonanych w ostatnich latach:

- Budynki z instalacją wodną ,bez kanalizacji - 3 szt.(Parkowa 1,5,34) /Wykonana jest częściowo instalacja kanalizacyjna w budynkach i wydzielenie pomieszczeń łazienkowych. W 2018r wykonane zostały przyłącza kanalizacyjne do poszczególnych budynków. W 2019r instalację kanalizacyjną wraz z wydzieleniem pomieszczeń łazienkowych wykonano w 7 lokalach. Wyremontowano jeden lokal nr 4.. Dalsze prace w tym zakresie zaplanowane są jeszcze w tym roku. W lokalach wykonano również instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni.. Istnieje możliwość podłączenia budynków do sieci gazowej.

- 1-go Maja 11 w 2018r wykonana została dokumentacja techniczna na przebudowę i remont oraz instalację wod - kan. w lokalach mieszkalnych. istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co w długiej perspektywie
- Dworcowa 2 Decyzja nr 44/2019 z 14 maja 2019r nakazująca usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników budynku, termin wykonania decyzji do 31 grudnia 2020 roku. Wykonana jest ekspertyza techniczna budynku, oraz projekt techniczny na wykonanie robót budowlanych, Roboty dotyczące wykonania zaleceń zawartych w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opocznie są w w trakcie realizacji Budynek zostanie wyposażony w instalację centralnego ogrzewania i podłączony do sieci c. o. Będzie posiadał własny węzeł cieplny.
- Janasa 2 dokonano wymiany 2 szt. pieców grzewczych, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co budynek w złym stanie technicznym, została wykonana ekspertyza techniczna budynku szacunkowy koszt wykonania robót remontowych wynosi 530 000 zł
- Janasa 15 dokonano wymiany 2 szt. pieców grzewczych w mieszkaniach, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co w długiej perspektywie.
- Janasa 17 wykonano modernizację instalacji wentylacyjnej w budynku, dokonano wymiany pieca grzewczego, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co w długiej perspektywie.
- Janasa 19 dokonano wymiany kuchni przenośnej, wykonano modernizację instalacji wentylacyjnej w budynku, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co
- Janasa 21 istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co.
- Plac Kilińskiego 16 w budynku wykonano termomodernizację w 2018 roku, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co.
- Plac Kościuszki 6 wykonano remont lokali nr 3, i nr 7, wykonano instalację centralnego ogrzewania w budynku i podłączono budynek do sieci ciepłowniczej.
- Pl. Kościuszki 7 wykonano remont lokalu nr 2, wykonano instalację centralnego ogrzewania w budynku i podłączono budynek do sieci ciepłowniczej.
- Limanowskiego 33 istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co lub gazowej.
- Sobieskiego 1 wykonano remont lokalu nr 1, budynek w złym stanie technicznym, została wykonana ekspertyza techniczna budynku, szacunkowy koszt wykonania robót remontowych to kwota 625 000 zł , istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co.
- Sobieskiego 3 wykonano remont łazienki w lokalu nr 2, wykonano projekt techniczny termomodernizacji budynku, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.

- Sobieskiego 4 budynek przewidziany do kompleksowej termomodernizacji /dofinansowanie ze środków unijnych/, podpisano umowę z Z E C na podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej.
- Staromiejska 39 budynek wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej
- Szewska 1 wykonano remont kominów, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co
- Szpitalna 3 wykonana została dokumentacja techniczna na przebudowę i remont oraz instalację wod - kan. w lokalach mieszkalnych, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci co
- Szpitalna 4 wykonano remont budynku gospodarczego na terenie posesji, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- Plac Zamkowy 2 wykonano ekspertyzę techniczną budynku, wykonano projekt techniczny termomodernizacji budynku, podpisano umowę z Z E C na podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej.
- Zjazdowa 15) istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej
- Kraszków 39A nie ma możliwości podłączenia budynku do sieci co, można wykonać instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni.
- Szpitalna 6 dokonano wymiany drzwi wejściowych na klatce schodowej, istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej .
- Kościuszki 20 budynek wyłączony z użytkowania, do rewitalizacji.
- Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania – szt. 4, (Staromiejska 137) budynek wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni, (Mroczków 20a), centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej na ekogroszek, (Limanowskiego 3), wykonano ogrodzenie panelowe na terenie posesji i częściowo odwodniono teren, w trakcie opracowania jest projekt techniczny na wykonanie odcinka instalacji kanalizacji deszczowej na terenie posesji, centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej na ekogroszek. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej .
- Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody – szt. 2 (Rolna 14, dokonano wymiany ciepłomierzy w lokalach mieszkalnych, w budynku znajduje się lokalna kotłownia olejowa (Zjazdowa 13) wykonano projekt techniczny przebudowy i remontu budynku gospodarczego, w budynku znajduje się lokalna kotłownia na ekogroszek, istnieje możliwość podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej.

- Budynki w których urządzenia sanitarne / łazienki/ są poza mieszkaniem na korytarzach – szt. 1 /Przemysłowa 3 , wykonano remont lokalu nr 33, budynek podłączony do sieci ciepłowniczej

Kwestie dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 tego aktu prawnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno określa uchwała nr XII/110/07 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 11 października 2007 ze zmianami (uchwała Nr XLVI/505/2018 Rady Miejskiej w Opocznie z dn. 29.06.2018 r.) zaś zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Opoczno w trybie bezprzetargowym uchwała nr XXII/216/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 roku.

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, najczęściej są to woda, kanalizacja i ogrzewanie piecowe.

Podkreślenia wymaga fakt, iż stale ubywa mieszkań komunalnych. Od 2005 roku w stosunku do stanu na dzień 31.12.2019 odnotowaliśmy ubytek 238 lokali mieszkalnych (2005 r. - 791 lokali). Jednym z powodów jest zły stan techniczny budynków i lokali ale przede wszystkim ubytek spowodowany jest zbywaniem lokali w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.

Przepisy Prawa budowlanego zobowiązują właścicieli i zarządców do utrzymania budynków w należytych 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 realizację planu remontów i napraw bieżących zasobu nie pozwalają na dopełnienie w/w obowiązku. Roczne przeglądy budynków wykazują znaczne zużycie wszystkich elementów konstrukcyjnych. Większość tych budynków kwalifikuje się do remontów kapitalnych, na wykonanie których potrzebne są znaczne środki finansowe. W wielu przypadkach, po analizie kosztów przeprowadzenia remontów kapitalnych, należy rozważyć

dokonanie rozbiórki budynków a następnie wykonanie nowych obiektów z lokalami komunalnymi i socjalnymi. Ważnym problemem jaki istnieje w zasobie komunalnym jest zły stan przewodów dymowych wynikający z naturalnego zużycia oraz brak kanałów dymowych w takiej ilości by móc oddzielnie podłączyć źródło grzejne. W tym celu zlecono i wykonano w 2016 r. w komunalnym zasobie mieszkaniowym szczegółową inwentaryzację przewodów kominowych wraz z ekspertyzą techniczną w zakresie oceny stanu technicznego przewodów kominowych. Zakres prac zawarty w ekspertyzach jest systematycznie realizowany w miarę otrzymywanych środków finansowych na ten cel z Gminy Opoczno. Proponowanym rozwiązaniem problemów przewidzianym w projektach technicznych wykonanych instalacji wentylacji jest ograniczenie ilości źródeł ciepła poprzez likwidację pieców kaflowych, przenośnych i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania, zaś najlepszym rozwiązaniem w zakresie ogrzewania mieszkań komunalnych byłoby podłączenie budynków do ciepła systemowego z sieci miejskiej bądź zastosowanie ogrzewania gazowego przynajmniej w części z nich. W planie inwestycyjnym na rok 2020 znalazły się dwie inwestycje polegające na przyłączeniu budynków do ciepła systemowego.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. oprócz szeregu prac remontowych mających na celu utrzymanie zasobu komunalnego podjął się w 2017 r. wykonania remontu budynku Zjazdowa 13, co pozwoliło zwiększyć zasób komunalny o 5 lokali. Remont był przeprowadzany przy wsparciu finansowym z BGK. Właśnie rozpoczęta została inwestycja Gminy Opoczno polegająca na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Przemysłowej również przy wsparciu finansowym z BGK znacząco wpłynie na sytuację deficytu lokali komunalnych.

Wiele lat finansowania potrzeb remontowych zasobu komunalnego na niewystarczającym poziomie, oraz wiek budynków wchodzących w skład komunalnego zasobu Gminy i ich poziom naturalnego wyeksploatowania znacznie zubożyły zasób mieszkaniowy. Biorąc pod uwagę powyższe dane i potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Gminy Opoczno, ich stopień zamożności, widzimy uzasadnioną potrzebę realizowania zadań i inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego w tym socjalnego celem zwiększenia zasobu mieszkaniowego w najbliższych latach.

PREZES ZARZĄDU

Marcin Jędrasik