



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

ZAKŁAD GOSPODARKI
MIESZKANIOWEJ Sp. z o.o.
26-300 Opoczno, Pl. Kościuszki 1
NIP: 768-16-45-485, REG.: 592164094

Wpłynęło
dnia

17 06. 2024

18437

Opoczno dnia 31.05.2024 r.

Ilość zał. L.p.dz.

Podpis

Znak sprawy

Mieszkaniowy zasób komunalny w Gminie Opoczno

Wyposażenie techniczne budynków komunalnych. Wykaz robót remontowych wykonanych w 2023 roku oraz w latach ubiegłych

- Budynki z instalacją wodną, kanalizacyjną i ogrzewaniem piecowym - ogółem szt. 19

Remonty oraz dokumentację techniczną wykonano w następujących budynkach:

- **Parkowa 1** - W roku 2022 w budynku dokonano naprawy tynków na ścianach zewnętrznych w części dotyczącej podmurówki. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej.
- **Parkowa 5** - W roku 2022 Wykonany został remont lokalu nr 2, dokonano zakupu i montażu kuchni węglowej przenośnej w lokalu nr 5, Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej.
- **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.
- **1-go Maja 11-** W 2021 roku 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. W 2022 r. 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. w 2022 roku 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 roku 2023 wykonany został remont lokalu nr 3 wraz z montażem instalacji centralnego ogrzewania z piecokuchni, wykonany został remont lokalu nr 1. W 2022 roku w lokalu nr 3 dokonano 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** – W roku 2022 została wykonana **ekspertyza techniczna** budynku. **Budynek jest w złym stanie technicznym, wymaga remontu kapitalnego i znacznych nakładów finansowych. Obecnie budynek został wyłączony z użytkowania i w dalszej kolejności planowane jest przeprowadzenie kapitalnego remontu.** Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
- **Sobieskiego 3** – W roku 2022 została wykonana **ekspertyza techniczna** budynku. **Budynek jest w złym stanie technicznym, wymaga remontu kapitalnego i znacznych nakładów finansowych. Obecnie budynek jest wyłączony z użytkowania. W dalszej kolejności planowane jest przeprowadzenie remontu kapitalnego budynku.** 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 BGK/.** Do budynku wykonane zostało przyłącze ciepłownicze. Wykonana została instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody w mieszkaniach. Dokonano także wymiany instalacji elektrycznej na klatce schodowej.
- **Zjazdowa 15** - W roku 2023 modernizacja lokalu, remont komina dymowego.
- **Staromiejska 39** – W roku 2023 dokonano zakupu i wymiany okna w mieszkaniu nr 8, remontu instalacji kanalizacyjnej w lokalu nr 4, montaż dodatkowych poręczy na

- klatce schodowej. 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 instalację centralnego ogrzewania z piecokuchni. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej
- **Szewska 1** – w roku 2023 dokonano zakupu i montażu pieca grzewczego, wymieniono instalację elektryczną w mieszkaniu nr 13, zamontowano nowe aluminiowe drzwi zewnętrzne dwuskrzydłowe w lokalu nr 3. W roku 2022 dokonano wymiany wodomierzy w mieszkaniach na wodomierze z odczytem radiowym, 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 2023 roku opracowana została dokumentacja techniczna na **remont i termomodernizację budynku**. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej.
 - **Szpitalna 4** - W 2022 roku dokonano wymiany okna na klatce schodowej. W roku 2022 wykonany został remont lokalu nr 7 oraz częściowy remont 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.
 - **Limanowskiego 33** – W roku 2023 wykonany został remont dachu budynku od strony północnej. W ramach remontu dokonano częściowej wymiany więźby dachowej oraz wykonano pokrycie papą termozgrzewalną, Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej lub gazowej.
 - **Kościuszki 20** - Obecnie 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 2023 roku wykonana została wentylacja nawiewno - wywiewna w lokalach. W roku 2022 dokonano wymiany drzwi wejściowych i okien w 5 mieszkaniach, wykonany został remont dachu polegający na wymianie rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich a także dokonano częściowego krycia dachu papą termozgrzewalną. Dokonano odgrzybienia zawilgoconych powierzchni ścian wewnętrznych w lokalach nr 2 i 3. Wykonany został remont budynku gospodarczego wraz z wykonaniem zadaszania na pojemniki na śmieci. Budynek wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania z piecokuchni. Istnieje możliwość podłączenia budynku do sieci gazowej.
- **Plac Kościuszki 6** – W roku 2023 dokonano remontu lokali nr 10 i 11, wymiany drzwi wejściowych do lokalu nr 7, dokonano montażu przeciwpożarowego wyłącznika prądu, wymiany odcinka instalacji wod – kan. w lokalu nr 6. W roku 2022 dokonano wymiany instalacji elektrycznej w lokalu nr 2, w lokalu nr 10 wykonana została instalacja wentylacji grawitacyjnej. W budynku jest instalacja centralnego ogrzewania. Budynek jest podłączony do sieci ciepłowniczej.
- **Plac Kościuszki 7** – W 2023 r. wykonany został remont lokalu nr 3, dokonano zakupu i montażu sedesu, umywalki i zlewozmywaka w lokalu nr 1, wykonano częściowe pokrycie dachu budynku papą termozgrzewalną. W 2022 roku wykonana została izolacja przeciwwilgociowa ścian piwnicznych wraz z opaską chodnikową. W budynku jest instalacja centralnego ogrzewania. Budynek jest 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 2023 r. wykonana została wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej, dokonano naprawy ściany zewnętrznej przy zejściu do kotłowni, wykonano nowe schody metalowe przy wejściu do budynku. 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 2023 roku dokonano wymiany wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym, dokonano modernizacji łazienki w lokalu nr 1, dokonano zakupu i montażu siłownika do sterowania w węźle cieplnym, dokonano modernizacji lokalu nr 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.
- **Dworcowa 2** – W roku 2023 wykonana została wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu w lokalu nr 4. W 2020 roku w budynku wykonano kompleksową termomodernizację. Ocieplenie ścian zewnętrznych, stropu na poddaszu, wykonano remont klatki schodowej, dokonano częściowej naprawy więźby dachowej, wymieniono pokrycie dachowe. Budynek został wyposażony w instalację centralnego ogrzewania i podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej.
- **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 2023 roku dokonano zakupu i montażu wodomierzy radiowych, dokonano wymiany wykładzin podłogowych, naprawy wylewek betonowych, naprawy poręczy na klatce schodowej. W roku 2022 dokonano wymiany drzwi wejściowych na klatce schodowej, dokonano wymiany instalacji wod-kan., w lokalu nr 76, w lokalach 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. oraz montażu urządzeń. Budynek podłączony jest do sieci ciepłowniczej.
- W lokalach komunalnych dokonano wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Są to następujące lokale: Parkowa 34/1, Staromiejska 39/1, Staromiejska 39/8, Limanowskiego 33/2, Pl. Kościuszki 7/3, Pl. Kościuszki 6/12, Pl. Kościuszki 6/8, Parkowa 5/3, Kolberga 2A/3, Mickiewicza 5/1, Kraszków 45A/6, Żeromskiego 7B/3,

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). Zarówno roczne jak i pięcioletnie przeglądy budynków wykazują znaczne zużycie wszystkich elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynków. W protokołach 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 rozbioru budynków, a następnie wykonanie nowych obiektów z lokalami komunalnymi i socjalnymi.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w ramach otrzymanych środków finansowych 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 i wiek budynków wchodzących w skład komunalnego zasobu Gminy a także 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.

PREZES ZARZĄDU

Marcin Jędrasik

Mieszkaniowy zasób komunalny – stan na 31.05.2024 r.

Mieszkaniowym zasobem komunalnym zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o. w Opocznie 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 **31.05.2024 r.** obejmuje **443** lokale o łącznej powierzchni **17 554,86 m²**

W komunalnym zasobie mieszkaniowym na dzień **31.05.2024 r** znajdowało się **75** lokali najmu socjalnego o łącznej powierzchni **2 454,23 m²**

W zasobie mieszkaniowym Gminy Opoczno znajduje się również **6** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej **541,67 m²**,

W skład zasobu mieszkaniowego - komunalnego na terenie Miasta i Gminy Opoczno na dzień 31.05.2024 r. wchodzi:

1. Lokale komunalne w **29** budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy Opoczno, w których jest **207 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **7 902,07 m²** z wydzielonymi **59** lokalami najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej **1 914,73 m²**
2. Lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych, administrowanych przez ZGM, których jest **191** o łącznej powierzchni użytkowej **7 578,26 m²** z wydzielonymi **16** lokalami najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej **539,50 m²**
3. Lokale komunalne znajdujące się we Wspólnotach nieadministrowanych przez ZGM, których jest **45**, o łącznej powierzchni użytkowej **2 074,53 m²**.

PREZES ZARZĄDU

Marcin Jędrasik

