

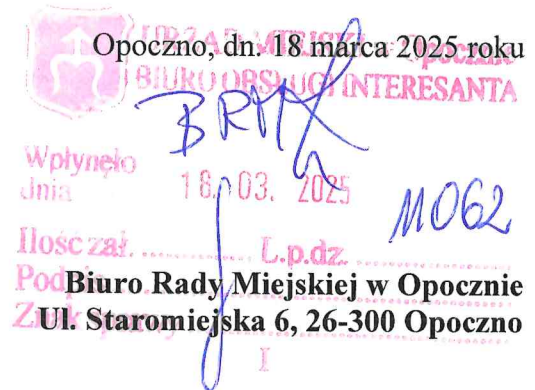


URZĄD MIEJSKI W OPOCZNI

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
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

GKiM.0012.3.2025



Przedstawiam materiały na posiedzenie Komisji Rozwoju Gospodarczego, Budżetu, Handlu i Usług Rady Miejskiej w Opocznie na temat „Budownictwo mieszkaniowe w gminie – mieszkania socjalne, stan obecny i plany na przyszłość”.

Z poważaniem

Dyrektor Wydziału Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej

Monika Wojdzechowska

1. Wprowadzenie

Gmina Opoczno realizuje zadania własne w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zawieranie i kontynuowanie umów o najem socjalny lokali, umów najmu na lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz w razie wystąpienia potrzeb zawierania umów o najem lokalu zamiennego.

Podstawowym aktem prawnym regulującym kwestie związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy jest Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Zasady przyznawania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno reguluje Uchwała nr LXIV/719/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 października 2023 r.

Polityka mieszkaniowa była 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. Obecnie trwają prace nad wprowadzeniem nowego Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Gminy Opoczno, obowiązującego na lata 2025-2029.

2. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Opoczno.

Gmina Opoczno tworzy podaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

1. uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu,
2. zakwalifikowanych do zawarcia najmu socjalnego lokalu,
3. uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy,
4. zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony.

W 2024 r. na najem socjalny zakwalifikowało się 20 gospodarstw domowych, z czego przydział dostały 3 rodziny oraz 31 na najem komunalny, z czego przydział dostało 21 rodzin, Dokonano także 3 zamian.

Rocznie do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych jest od 5 do 11 lokali. W latach 2022-2024, w wyniku dokonanej weryfikacji, na listę do zawarcia umowy najmu lokalu



mieszkalnego lub najmu socjalnego, wpisywano od 8 do 16 gospodarstw domowych, spełniających kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno. W powyższych latach zawieranych było łącznie od 6 do 29 umów na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, najem socjalny lokalu, najem lokalu zamiennego.

3. Zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno.

Wielkość zasobu mieszkaniowego, stan techniczny budynków, wyposażenie budynków, strukturę wiekową budynków, budynki przeznaczone do wyburzenia z uwagi na zły stan techniczny oraz planowane inwestycje przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno z uwzględnieniem rodzaju umowy najmu

Wyszczególnienie		31.12. 2024
Lokale w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem	liczba	435
	pu m ²	17 392,09
w tym:		
lokale mieszkalne z umową na czas nieoznaczony	liczba	366
	pu m ²	15 062,26
lokale z najmem socjalnym	liczba	69
	pu m ²	2329,83

Tabela 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		31.12. 2024
Lokale w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem	liczba	435
	pu m ²	17 392,09
w tym:		
lokale w budynkach w 100% własności gminy	liczba	214
	pu m ²	8 380,07

lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	221
	pu m ²	9 012,02

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków z udziałem lokali Gminy Opoczno we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynków w 100% własności Gminy Opoczno

Lata budowy	31.12. 2024
Wybudowane przed 1918 rokiem	13
Wybudowane w latach 1918-1944	13
Wybudowane w latach 1945-1970	24
Wybudowane w latach 1971-1988	14
Wybudowane w latach 1989-2002	0
Wybudowane w latach 2003-2024	2
Wybudowane po 2024 roku	0
Razem	66

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Opoczno

Lata budowy	31.12. 2024
Wybudowane przed 1918 rokiem	13
Wybudowane w latach 1918-1944	12
Wybudowane w latach 1945-1970	3
Wybudowane w latach 1971-1988	3
Wybudowane w latach 1989-2002	0
Wybudowane w latach 2003-2024	1
Wybudowane po 2024 roku	0
Razem	32

Tabela 5. Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno ogółem

Stan techniczny		31.12 2024
Dobry - zużycie 0-15%	Budynek (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów	11
Zadawalają cy - zużycie 16-30%	Budynek (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) utrzymywany jest należycie; celowe jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym	30
Średni - zużycie 31-50%	W budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu użytkowania; wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli robót budowlanych polegających na wymianie co najmniej jednego elementu budynku	20
Zły - zużycie powyżej 50%	W budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania; cechy i własności wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości; wymagane jest wykonanie robót budowlanych polegających na wymianie wielu elementów budynku w celu odtworzenia stanu pierwotnego.	5



Tabela 6. Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno ogółem

Wyposażenie	31.12. 2024
Z przyłączem sieci wodociągowej	66
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	66
Z przyłączem gazowym	7
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	31
Z przyłączem sieci CWU	23

Tabela 7. Planowane inwestycje w ramach budownictwa komunalnego

Wyszczególnienie	Lata prognozy	
	2025	2026
Liczba budynków	-	1
Liczba lokali	-	24
Powierzchnia użytkowa	-	878,24 m ²
Szacowany koszt ogółem PLN brutto	-	3 655 058,65
w tym udział własny Gminy Opoczno PLN brutto	-	733 011,73

Tabela 8. Budynki przeznaczone do wyburzenia

Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Rok wyburzenia
ul. Janasa 2, dz. nr ewid. 522/5, ob. 13 Opoczno - miasto	8	232,54 m ²	2025
ul. 1-go Maja 11, dz. nr ewid. 508, ob. 13 Opoczno - miasto	4	99,06 m ²	2025

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno m.in. ze względu na stan techniczny, rodzaj zabudowy, sposób użytkowania, strukturę wiekową poszczególnych budynków, niewystarczającą wysokość środków finansowych przeznaczanych na remonty i modernizacje budynków i lokali w poprzednich latach wymaga zwiększenia liczby przedsięwzięć związanych z poprawą stanu technicznego. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Opoczno posiada udziały, wynikać będzie bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

Zakłada się dalsze systematyczne zwiększanie środków finansowych na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno. W miarę możliwości finansowych i przy założeniu pozyskiwania środków zewnętrznych m.in.

z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego, Gmina Opoczno będzie podejmować działania mające na celu polepszenie jakości otoczenia nieruchomości, w szczególności w zakresie: usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych, remontów dróg wewnętrznych i chodników, zagospodarowania podwórek, urządzeń małej architektury, aranżowania przestrzeni wspólnych, zazielenienia powierzchni celem likwidacji wysp ciepła.

Polityka remontowa będzie uwzględniała konieczność wydatkowania środków finansowych zapewniających realizację: działań remontowych, w tym wymianę instalacji, termomodernizację budynków, remonty lokali, zmianę sposobu ogrzewania budynków i lokali.

Za priorytet przy realizacji remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno przyjmuje się w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu, zdrowiu oraz bezpieczeństwu mieszkańców.

Podejmowane będą następujące działania zmierzające do systematycznej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno:

- 1) wykonywanie decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 3) wykonywanie zaleceń przeciwpożarowych;
- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- 5) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
- 6) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
- 7) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.
- 8) termomodernizacje budynków;

Na mocy uchwały nr XLI/548/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 24.10.2017 r.

w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji,

w których następuje spalanie paliw, zmienionej uchwałą Nr L/597/22 z dnia 22 listopada 2022 r. Gmina Opoczno będzie kontynuowała działania w zakresie likwidacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w szczególności kotłów, kominków, piecy.

Wymiana źródeł ciepła na ekologiczne następować będzie w procesie rozbudowy infrastruktury technicznej, tj. sieci gazowej i sieci ciepłowniczej oraz w przypadku termomodernizacji oraz remontu kapitalnego obiektów.

W ramach rozbudowy sieci gazowej zostało wykonane przyłącze do sieci gazowej budynku przy ul. Limanowskiego 3. W 2025 roku przewidziane jest podłączenie budynku do sieci gazowej.

W 2024 r. złożono wniosek o przyłączenie kamienicy przy ul. Janasa 9 do sieci ciepłowniczej. Podłączenie budynku nastąpi do 31.09.2026 r.

Przewiduje się remonty kapitalne kamienic wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny: ul. Sobieskiego 1, ul. Sobieskiego 3, ul. Parkowej 34, ul. Janasa 15, ul. Szpitalnej 4 oraz termomodernizacje budynków: ul. Janasa 9, ul. Staromiejska 39, ul. Przemysłowa 3 w Opocznie oraz budynku Kraszków 20A.

Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Gminy Opoczno w kolejnych latach polityka remontowa będzie zmierzać do osiągnięcia następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 4) szczelna instalacja gazowa;
- 5) sprawna instalacja odgromowa;
- 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
- 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
- 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
- 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
- 10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
- 11) odmalowane klatki schodowe;
- 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

Gmina Opoczno wyraziła chęć dołączenia do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM). W związku z czym został wysłany wniosek do Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości z prośbą o analizę i ocenę możliwości przystąpienia. Czekamy na odpowiedź.

Dyrektor Wydziału Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej

Monika Wojciechowska