

**UCHWAŁA NR XV/126/2025
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE**

z dnia 31 marca 2025 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Opoczno na lata 2025-2029"**

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) Rada Miejska w Opocznie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczna na lata 2025-2029 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Opocznie

Dariusz Kołodziejczyk

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2025-2029

Rozdział 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2023 poz. 725) Gmina Opoczno realizuje zadanie własne w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zawieranie i kontynuowanie umów na najem socjalny lokali, umów najmu na lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz, w razie wystąpienia potrzeb, umów najmu na lokale zamienne.

2. Z uwagi na obowiązki wskazane w ust. 1 przyjęto, że w okresie objętym Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2025-2029 (dalej Program) będą podejmowane działania mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych spełniających kryteria, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2023 poz. 725), zawarte w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno.

3. W okresie objętym Programem Gmina Opoczno podejmie działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez remonty bieżące, modernizacje, remonty kapitalne budynków i lokali.

4. Do realizacji zadań ustawowych dotyczących tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Opoczno będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając możliwość najmu lokali mieszkalnych przez Gminę Opoczno w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych z prawem podnajmu na rzecz gospodarstw domowych spełniających kryteria zawarte w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno.

§ 2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno w latach 2025-2029 oparte zostało na diagnozie potrzeb mieszkaniowych na dzień 31.12.2024 r.

§ 3. Polityka mieszkaniowa dotycząca zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno realizowana będzie przy założeniu optymalizacji wydatkowanych środków i obejmie kompleksowe działania w następujących obszarach:

- 1) polityki czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu oraz konieczność zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od wartości użytkowej lokali i ich lokalizacji;
- 2) polityki remontowej zakładającej odpowiednie do potrzeb nakłady finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu;
- 3) polityki zamian lokali dążącej do optymalizacji wykorzystania lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno;
- 4) polityki podażowej kształtującej odpowiednią dostępność lokali pod najem socjalny, lokali zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 5) polityki prywatyzacyjnej uwzględniającej sprzedaż lokali Gminy Opoczno, w szczególności w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 2
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY OPOCZNO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 4. 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.

§ 5. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1283 z późn. zm.) Gmina Opoczno, w przypadku wystąpienia potrzeb, będzie udostępniać lokale na mieszkania chronione treningowe lub wspomagane.

§ 6. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali o niskim standardzie na tymczasowe pomieszczenia, w przypadku wystąpienia takich potrzeb.

§ 7. W celu zwiększenia podaży lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Gmina Opoczno złożyła Wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 24 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 878, 24 m².

§ 8. W 2025 r. ze względu na stan techniczny planowane jest wyburzenie budynków wyłączonych z użytkowania ul. Janasa 2 oraz ul. 1-go Maja 11 w Opocznie.

§ 9. 1. Na dzień 31 grudnia 2024 r. na najem socjalny lokalu oczekiwało 20 gospodarstw domowych, a na najem lokalu mieszkalnego 31 gospodarstw domowych. Na Gminie Opoczno ciąży również obowiązek zrealizowania 4 wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego z innego zasobu.

2. 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.

3. W latach 2022-2024 zawieranych było łącznie od 6 do 29 umów na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, najem socjalny lokalu, najem lokalu zamiennego.

4. Rocznie do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych było od 5 do 11 lokali.

§ 10. W latach obowiązywania Programu potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych będą realizowane poprzez:

- 1) budownictwo komunalne (24 lokale);
- 2) przywrócenie do użytkowania budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny dzięki zrealizowaniu remontów kapitalnych: ul. Sobieskiego 1, ul. Sobieskiego 3, ul. Parkowa 34, ul. Janasa 15, ul. Szpitalna 4 (30 lokali);
- 3) odzysk lokali z tzw. ruchu ludności;
- 4) odzysk lokali od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego;
- 5) remont pustostanów;
- 6) ewentualne przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez spadkobranie, zasiedzenie;
- 7) ewentualne nabycie budynków lub lokali od innych właścicieli;
- 8) ewentualny najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali gospodarstwom domowym spełniającym kryteria zawarte w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno lub dotychczasowym najemcom, w szczególności z inwestycji realizowanych w kolejnych latach przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową.

§ 11. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno wraz z prognozą zmian w kolejnych latach przedstawiają tabele 1, 2, 3, 4.

2. Prognozowana liczba oraz struktura lokali mieszkalnych w kolejnych latach wynika z planowanej sprzedaży lokali (tabela 12), efektów rzeczowych budownictwa komunalnego (tabela 5), przywrócenia do użytkowania budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny poprzez wykonanie remontów kapitalnych (tabela 6), konieczności wyburzenia budynków z uwagi na stan techniczny (tabela 7).

3. Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną wraz z prognozą prezentuje tabela 8.

4. Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno wraz z prognozą prezentuje tabela 9.

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

Wyszczególnienie		31.12. 2024	Lata prognozy				
			31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Lokale w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem	liczba	435	415	419	409	409	389
	pu m ²	17 392,09	16 576,49	16 639,13	16 228,49	16 064,83	15 249,23
w tym:							
lokale mieszkalne z umową na czas nieoznaczony	liczba	366	346	350	340	340	320
	pu m ²	15 062,26	14 246,66	14 309,30	13 898,66	13 735,00	12 919,40
lokale z najmem socjalnym	liczba	69	69	69	69	69	69
	pu m ²	2329,83	2329,83	2329,83	2329,83	2329,83	2329,83

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

Wyszczególnienie		31.12. 2024	Lata prognozy				
			31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Lokale w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem	liczba	435	415	419	409	409	389
	pu m ²	17 392,09	16 576,49	16 639,13	16 228,49	16 064,83	15 249,23
w tym:							
lokale w budynkach w 100% własności gminy	liczba	214	214	238	248	268	268
	pu m ²	8 380,07	8 380,07	9 258,31	9 663,27	10 315,21	10 315,21
lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	221	201	181	161	141	121
	pu m ²	9 012,02	8 196,42	7 380,82	6 565,22	5 749,62	4 934,02

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

Lata budowy	31.12. 2024	Lata prognozy				
		31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Wybudowane przed 1918 rokiem	13	11	11	11	11	11
Wybudowane w latach 1918-1944	13	13	13	13	13	13
Wybudowane w latach 1945-1970	24	24	24	24	24	24
Wybudowane w latach 1971-1988	14	14	14	14	14	14
Wybudowane w latach 1989-2002	0	0	0	0	0	0
Wybudowane w latach 2003-2024	2	2	2	2	2	2
Wybudowane po 2024 roku	0	0	1	1	1	1
Razem	66	64	65	65	65	65

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

Lata budowy	31.12. 2024	Lata prognozy				
		31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Wybudowane przed 1918 rokiem	13	11	11	11	11	11
Wybudowane w latach 1918-1944	12	12	12	12	12	12
Wybudowane w latach 1945-1970	3	3	3	3	3	3
Wybudowane w latach 1971-1988	3	3	3	3	3	3
Wybudowane w latach 1989-2002	0	0	0	0	0	0
Wybudowane w latach 2003-2024	1	1	1	1	1	1
Wybudowane po 2024 roku	0	0	1	1	1	1
Razem	32	30	31	31	31	31

Tabela 5. Planowane inwestycje w ramach budownictwa komunalnego

Wyszczególnienie	Lata prognozy				
	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba budynków	-	1	-	-	-
Liczba lokali	-	24	-	-	-
Powierzchnia użytkowa m ²	-	878,24	-	-	-
Szacowany koszt ogółem PLN brutto	-	3 655 058,65	-	-	-
w tym udział własny Gminy Opoczno PLN brutto	-	733 011,73	-	-	-

Tabela 6. Przywrócenia do użytkowania budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny poprzez wykonanie remontów kapitalnych (lata udostępnienia do wynajmu)

Wyszczególnienie	Lata prognozy				
	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba budynków	-	-	2	3	-
Liczba lokali	-	-	10	20	-
Powierzchnia użytkowa m ²	-	-	404,96	651,94	-
Adres budynku	-	-	Sobieskiego 1 Sobieskiego 3	Parkowa 34 Janasa 15 Szpitalna 4	-

Tabela 7. Budynki przeznaczone do wyburzenia w latach 2025-2029

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

Tabela 8. Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną wraz z prognozą w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno ogółem

Wyposażenie	31.12. 2024	Lata prognozy				
		31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Z przyłączem sieci wodociągowej	66	64	65	65	65	65
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	66	64	65	65	65	65
Z przyłączem gazowym	7	8	9	12	12	12
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	31	31	34	35	35	36
Z przyłączem sieci CWU	23	23	26	27	27	28

Tabela 9. Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno ogółem wraz z prognozą

Stan techniczny		31.12 2024	Lata prognozy				
			31.12 2025	31.12 2026	31.12 2027	31.12 2028	31.12 2029
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	11	14	17	17	17
Zadawalający - 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	30	32	34	35	36
Średni - zużycie 31-50%	W budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące 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	18	18	16	14	13	12
Zły - zużycie powyżej 50%	W budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje) występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania; cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości; wymagane jest wykonanie robót budowlanych polegających na wymianie wielu elementów budynku w celu odtworzenia stanu pierwotnego.	7	5	3	0	0	0

Rozdział 3

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 12. 1. 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 w latach obowiązywania niniejszego Programu zwiększenia liczby przedsięwzięć związanych z poprawą stanu technicznego.

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

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

4. W latach obowiązywania Programu 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) termomodernizacje budynków;
- 6) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;

- 7) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
- 8) remonty kapitalne budynków wraz z wymianą źródeł ogrzewania;
- 9) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 13. 1. 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.

2. 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.

3. W ramach rozbudowy sieci gazowej zostało wykonane przyłącze do sieci gazowej budynku przy ul. Limanowskiego 3 w Opocznie, a w 2025 r. przewidziane jest podłączenie budynku do sieci gazowej.

4. W 2024 r. złożono wniosek o przyłączenie kamienicy przy ul. Janasa 9 w Opocznie do sieci ciepłowniczej, a podłączenie budynku nastąpi do 31.09.2026 r.

§ 14. 1. W 2026 r. przewiduje się remonty kapitalne 2 budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny oraz przyłączenie budynków do sieci ciepłowniczej: ul. Sobieskiego 1, ul. Sobieskiego 3 w Opocznie.

2. W 2027 r. przewiduje się remonty kapitalne 3 budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny oraz przyłączenie budynków do sieci gazowej: ul. Parkowa 34, ul. Janasa 15, ul. Szpitalna 4 w Opocznie.

§ 15. W latach obowiązywania Programu przewiduje się termomodernizację 6 budynków: w 2026 r. ul. Janasa 9 i ul. Limanowskiego 3 w Opocznie, w 2027 r. ul. Staromiejska 39 i ul. Przemysłowa 3 w Opocznie, w 2028 r. Kraszków 20A, w 2029 r. ul. Zjazdowa 13 w Opocznie.

§ 16. 1. 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.

2. Potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno określane będą na każdy rok w oparciu o ocenę stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2024 poz. 725 z późn. zm.).

3. Zakłada się dalsze systematyczne zwiększanie środków finansowych na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno.

4. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Opoczno posiada udziały, wynikać będzie bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

5. 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.

6. Efektem realizowanych działań, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji budynków i lokali;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów dekapitalizacji budynków;
- 4) polepszenie bezpieczeństwa i jakości zamieszkania.

§ 17. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych i modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Opoczno zawiera tabela 10.

Tabela 10. Analiza potrzeb oraz plan remontów bieżących, modernizacji, remontów kapitalnych wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2029

Wyszczególnienie	Lata prognozy				
	2025	2026	2027	2028	2029
Budynki stanowiące współwłasność gminy KWOTOWO w PLN					
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	396 497	376 858	354 265	328 470	299 209
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)					
Dachy	0	2	2	5	2
Instalacja c.o.	0	9	4	3	1
Instalacja wodno- kanalizacyjna	0	9	3	4	2
Instalacja gazowa	0	1	2	1	1
Instalacja elektryczna	0	8	8	7	4
Ogólnobudowlane	10	10	4	2	2
Modernizacja - termomodernizacja	0	2	2	1	1
Inwestycja - wymiana źródeł ciepła	0	5	7	10	5
Remont kapitalny	0	2	3	0	0
Wyburzenie	2	0	0	0	0
Budynki stanowiące 100% własność gminy KWOTOWO w PLN					
Dachy	0	50 000	55 000	110 000	60 000
Instalacja c.o.	0	20 000	100 000	80 000	30 000
Instalacja wodno- kanalizacyjna	0	20 000	42 000	108 000	40 000
Instalacja gazowa	0	5 000	80 000	45 000	50 000
Instalacja elektryczna	0	60 000	60 000	50 000	25 000
Ogólnobudowlane	100 000	150 000	50 000	100 000	200 000
Modernizacja - termomodernizacja	0	500 000	500 000	260 000	280 000
Inwestycja - wymiana źródeł ciepła	0	50 000	70 000	120 000	180 000
Remont kapitalny	0	6 000 000	8 800 000	0	0
Wyburzenie	120 000	0	0	0	0
Lokale stanowiące własność gminy KWOTOWO w PLN					
Remonty pustostanów	0	50 000	100 000	330 000	550 000
Stolarka okienna	25 000	50 000	27 000	10 000	12 000
Stolarka drzwiowa	10 000	11 000	12 000	13 000	14 000
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	35 000	60 000	62 000	64 000	66 000
Modernizacje	0	49 000	80 000	120 000	223 000
Inwestycja - wymiana źródeł ciepła	40 000	25 000	0	0	0
Inne prace	0	0	112 000	90 000	50 000
Rzeczowe wykonanie remontów (liczba lokali)					
Remonty pustostanów	0	2	4	10	8
Stolarka okienna	10	20	10	5	5
Stolarka drzwiowa	5	5	5	5	5
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	3	5	5	5	5
Modernizacje	0	5	10	5	5

Wyszczególnienie	Lata prognozy				
	2025	2026	2027	2028	2029
Inwestycja - wymiana źródeł ciepła	5	5	0	0	0
Inne prace	0	0	10	5	5

Rozdział 4

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OPOCZNO W KOLEJNYCH LATACH

§ 18. 1. W okresie obowiązywania Programu następować będzie dalsza sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145 z późn. zm.) oraz zasady określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Opocznie w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Opoczno w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.

2. Proces sprzedaży lokali mieszkalnych uwzględniać będzie m.in.:

- 1) żądanie, w przypadku zbycia lokalu przez osobę nabywającą lokal od Gminy Opoczno, zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145 z późn. zm.);
- 2) wychodzenie Gminy Opoczno ze współwłasności w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

3. Ze sprzedaży na rzecz najemców wyłączą się lokale:

- 1) z najmem socjalnym;
- 2) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub w których przewidywana jest zmiana funkcji;
- 3) oddane w najem na czas określony jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego;
- 4) usytuowane w budynkach szkolnych, w budynkach stanowiących siedziby placówek oświatowych oraz budynkach użytkowanych przez inne jednostki organizacyjne miasta;
- 5) z nowych inwestycji budowlanych, tj. w budynkach oddanych do użytkowania po 1.01.2025 r.;
- 6) w budynkach, w których przeprowadzono remont kapitalny po 1.01.2025 r.;
- 7) wskazanych w tabeli 11.

4. W przypadku braku możliwości pozyskania środków zewnętrznych na potrzeby wykonania remontów kapitalnych budynków mieszkalnych przy ul. Sobieskiego 1, ul. Sobieskiego 3, ul. Janasa 15, ul. Parkowa 34 w Opocznie, dopuszcza się możliwość zbycia tych nieruchomości.

5. Gmina Opoczno może odmówić sprzedaży lokali również w innych uzasadnionych przypadkach w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy Opoczno lub lokale znajdują się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków.

6. Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno w latach 2025-2029 przedstawia tabela 12.

Tabela 11. Budynki wyłączone ze sprzedaży na rzecz najemców

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1	ul. Plac Kościuszki 20, Opoczno	20
2	ul. Powstańców Wielkopolski 23, Opoczno	24

Tabela 12. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Wyszczególnienie	Lata prognozy				
	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych	20	20	20	20	20

Rozdział 5

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 19. Polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:

- 1) różnicowania stawek czynszowych w zależności od wartości użytkowej lokali oraz ich położenia;
- 2) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty;
- 3) stosowania działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
- 4) kontynuacji działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny i lokale zamienne;
- 5) prowadzenia zamian lokali, dostosowując powierzchnię lokali do potrzeb gospodarstw domowych i możliwości regulowania zobowiązań z tytułu umowy najmu.

§ 20. Rosnące rok do roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane wyższymi kosztami usług i cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność znaczącej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej i modernizacyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty kapitalne budynków, remonty lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność stałego monitorowania wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych, stawki czynszu za najem socjalny lokali w relacji do zmieniających się kosztów eksploatacyjnych zasobu oraz zaplanowanych w Programie działań remontowych i modernizacyjnych.

§ 21. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno ustala się następujące rodzaje czynszów najmu:

- 1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego;
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu.

§ 22. Wysokość stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawki czynszu najmu socjalnego lokalu ustala Burmistrz Opoczna w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz postanowień niniejszego Programu.

§ 23. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową wynikających z:

- 1) położenia budynku na terenie Gminy Opoczno;
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku;
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 24. W gminie Opoczno przyjmuje się dwie stawki bazowe czynszu:

- 1) dla lokali mieszkalnych w budynkach położonych w miejscowości Opoczno;
- 2) dla lokali mieszkalnych w budynkach położonych na terenie Gminy Opoczno poza miejscowością Opoczno.

§ 25. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 5% jeżeli lokal mieszkalny znajduje się na poddaszu lub poniżej poziomu gruntu minimum 0,50 metra.

§ 26. 1. Stawka czynszu ulega obniżeniu:

- 1) o 70% jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest tylko w instalację wodną;
- 2) o 50% jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest tylko w instalację wodno-kanalizacyjną;
- 3) o 40% jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest tylko w ubikację lub łazienkę;
- 4) o 30% jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest w łazienkę, ubikację, ogrzewanie z piecokuchni i własnej kotłowni, bez ciepłej wody i gazu;
- 5) o 20% jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest w łazienkę, ubikację, c.o., bez ciepłej wody i gazu;

- 6) o 10% jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest we wszystkie urządzenia bez gazu lub tylko bez ciepłej wody;
- 7) o 5% jeżeli lokal mieszkalny nie ma przynależnej piwnicy lub komórki;
- 8) o 5% jeżeli w lokalu mieszkalnym kuchnia albo wnęka kuchenna nie ma oświetlenia naturalnego.

2. Wyliczona stawka czynszu ulega okresowemu obniżeniu o 5%, jeżeli najemca nie ma możliwości korzystania powyżej 7 dni z istniejących w lokalu instalacji i urządzeń technicznych ze względu na prowadzony przez wynajmującego ich remont, modernizację lub wymianę.

§ 27. 1. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 5% jeżeli lokal znajduje się w budynku o złym stanie technicznym, odzwierciedlonym w protokołach z okresowej kontroli obiektów budowlanych.

2. Stawka czynszu ulega podwyższeniu o 15 % jeżeli lokal mieszkalny położony jest w budynku, w którym wykonano termomodernizację (docieplenie elewacji) po 1.0.1.2025 r.

3. Stawka czynszu ulega podwyższeniu o 20% jeżeli lokal położony jest w budynku, w którym wykonano po 1.01.2025 r. remont kapitalny, tj. co najmniej 60% wszystkich podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych poddano naprawie lub wymianie.

4. Stawka czynszu ulega podwyższeniu o 35 % jeżeli lokal mieszkalny położony jest w budynku oddanym do użytkowania po 1.01.2025 r.

§ 28. Czynniki podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 29. Czynniki podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, nie stosuje się do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu.

§ 30. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.

2. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie ulepszeń.

§ 31. 1. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz zmniejsza się stosując zasady określone w § 26.

2. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust. 1.

§ 32. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i aktualnego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni progi dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2023 poz. 725).

3. Stawka czynszu na wniosek najemcy może być obniżona na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku lub aktualizacji wniosku, w zależności od wysokości uzyskiwanego dochodu o:

- 1) 30% dla najemców, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie obniżki w czynszu najmu nie przekracza 65% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i nie przekracza 40% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) 20% dla najemców, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie obniżki w czynszu najmu przekracza 65%,

ale nie przekracza 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i przekracza 40%, ale nie przekracza 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 6

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OPOCZNO ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 33. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 2) prowadzenie gospodarki finansowej opartej o rachunek ekonomiczny, z uwzględnieniem pomocy podmiotowej dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 3) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym poprzez działalność remontową i modernizacyjną;
- 4) realizowanie właściwej gospodarki energetycznej poprzez działania termomodernizacyjne i wymianę źródeł ciepła;
- 5) tworzenie podaży lokali adekwatnej do potrzeb, prowadzenie zamian lokali, wskazywanie lokali zamiennych.

2. Na mocy Zarządzenia Nr 221/2021 Burmistrza Opoczna z dnia 31 grudnia 2021 r. w sprawie powierzenia Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opocznie wykonywania zadania własnego Gminy Opoczno, polegającego na zarządzaniu mieszkaniowym zasobem komunalnym ustalono zasady realizacji zadania własnego z zakresu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej polegające na zarządzaniu mieszkaniowym zasobem komunalnym.

3. Spółka zobowiązana jest do zarządzania mieszkaniowym zasobem komunalnym Gminy na warunkach określonych w *Zasadach realizacji zadania własnego polegającego na zarządzaniu mieszkaniowym zasobem komunalnym Gminy Opoczno powierzonego do wykonywania Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opocznie* zawartych w Załączniku do Zarządzenia Nr 221/2021 Burmistrza Opoczna z dnia 31 grudnia 2021 r. Spółka zobowiązana jest w szczególności do:

- 1) zawierania, wypowiedzania i zmiany umów najmu w imieniu Gminy;
- 2) zawierania, wypowiedzania i zmiany innych umów w imieniu Gminy, związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym, w szczególności umów o dostawę wody i odprowadzanie ścieków, dostawę energii cieplnej, dostawę gazu, usuwanie nieczystości płynnych;
- 3) prowadzenia i bieżącej aktualizacji spisów najemców lokali;
- 4) przekazywania Gminie pisemnych informacji (wykazu sald), a w szczególności zestawienia wierzytelności Gminy;
- 5) naliczania czynszu, zaliczek i innych opłat, związanych z korzystaniem z lokalu, dokonywania zmian przypisu w przypadku zmiany cen usług oraz przyjmowania od najemców oświadczeń o wszystkich zmianach, mających wpływ na wysokość opłat;
- 6) pobierania i rozliczania oraz przekazywania Gminie, wpłacanych przez najemców kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokalu;
- 7) prowadzenia w imieniu Gminy ewidencji analitycznej czynszów i innych opłat za lokale oraz odsetek na kontach pozabilansowych na poszczególnych najemców;
- 8) windykacji należności z tytułu umów najmu oraz z tytułu zajmowania lokali bez tytułu prawnego, a także przekazywania Gminie wyegzekwowanych należności;
- 9) rozliczania dodatków mieszkaniowych;
- 10) udostępniania Gminie, na każde żądanie, przechowywanej dokumentacji związanej z zarządzanym zasobem komunalnym oraz każdej innej informacji związanej z zarządzanym zasobem komunalnym;

- 11) weryfikacji i sprawdzania dokumentów rozliczeniowych z tytułu obciążeń za media ze stanami zużycia;
- 12) prowadzenia dokumentacji budynków i lokali;
- 13) utrzymywania porządku i czystości w zarządzanym zasobie komunalnym;
- 14) bieżącej konserwacji zarządzanego zasobu komunalnego.

4. Z tytułu realizacji Zadania Spółce przysługuje rekompensata, której wysokość stanowi kwotę niezbędną do pokrycia kosztów netto poniesionych w związku z wykonywaniem Zadania z uwzględnieniem Rozsądnego Zysku.

5. Przyjęty obecnie model zarządzania zasobem pozwala Gminie Opoczno zachowanie właściwego nadzoru nad realizacją świadczonych usług.

6. O powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych decydują współwłaściciele. Decyzja ta ma formę uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

7. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie formy prawnej zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno.

Rozdział 7

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 34. 1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno wymaga ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem eksploatacyjnym i technicznym zasobu mieszkaniowego zarówno w nieruchomościach, w których Gmina Opoczno jest właścicielem, jak i współwłaścicielem.

2. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Opoczno, pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:

- 1) należności pochodzących z wynajmu pobieranych przez zarządcę zasobu i przekazywanych na rachunek Urzędu Miejskiego w Opocznie z tytułu:
 - a) czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, najem lokali zamiennych, opłat za dzierżawę terenu,
 - b) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) usług i mediów,
 - d) odsetek,
 - e) wpływów z opłat egzekucyjnych, opłat komorniczych oraz innych tytułów związanych z korzystaniem z majątku Gminy Opoczno;
- 2) środków z budżetu Gminy Opoczno, w szczególności na remonty bieżące, modernizacje zasobu, remonty kapitalne.

3. Gmina Opoczno, w miarę dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania publicznej gospodarki mieszkaniowej, będzie aplikowała o: dotacje i granty z budżetu państwa, w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, pożyczki i/lub dotacje z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, środki z Funduszy Europejskich, w tym w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT).

Rozdział 8

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 35. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno składają się w szczególności:

- 1) koszty dostawy mediów do nieruchomości i lokali;

- 2) koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi 100% własność Gminy Opoczno oraz we wspólnotach mieszkaniowych;
- 3) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: utrzymaniem porządku i czystości, przeglądami technicznymi, konserwacją i drobnymi naprawami, usuwaniem awarii, ubezpieczeniem mienia, podatkami od nieruchomości, ochroną mienia, opłatami sądowymi, opłatami pocztowymi, usługami kominiarskimi, mediami w częściach wspólnych w budynkach w 100% własności gminy, utrzymania terenów przyległych do nieruchomości;
- 4) koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, w których Gmina Opoczno jest współwłaścicielem;
- 5) koszty remontów bieżących budynków i lokali;
- 6) koszty modernizacji budynków (termomodernizacji);
- 7) koszty remontów kapitalnych budynków;
- 8) koszty inwestycji związanych z wymianą źródeł ciepła w budynkach i lokalach;
- 9) koszty inwestycji budowlanych;
- 10) koszty wyburzeń budynków.

§ 36. 1. Realizacja założeń przyjętych w Programie, związanych z posiadaniem wystarczającej dla realizacji potrzeb mieszkaniowych liczby lokali oraz odpowiadających oczekiwaniom społecznym i obowiązującym przepisom prawa standardu zasobu mieszkaniowego, wymaga systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe.

2. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu;
- 3) cen materiałów i usług remontowych oraz modernizacyjnych;
- 4) skali koniecznych nakładów na remonty odzyskanych lokali przeznaczanych do ponownego zasiedlenia;
- 5) cen mediów dostarczanych do zasobu oraz kontraktowanych usług;
- 6) uchwał właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych w zakresie wysokości zaliczki na koszty zarządu i fundusz remontowy.

3. Gmina Opoczno ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali.

4. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno będą kształtować się na poziomie zakładanym w tabeli 13, z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł oraz czynników zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela 13. Wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Opoczno jest jednym ze współwłaścicieli, a także kosztów inwestycyjnych (w PLN)

Wyszczególnienie	Lata prognozy				
	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	548 337	605 924	697 112	781 351	820 418
Koszty remontów bieżących budynków stanowiących 100% własność gminy	100 000	305 000	387 000	493 000	405 000
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy	0	500 000	500 000	260 000	280 000
Koszty remontów kapitalnych budynków	0	6 000 000	8 800 000	0	0
Koszty inwestycji - wymiana źródeł ciepła w budynkach	0	50 000	70 000	120 000	180 000
Koszty wyburzeń budynków	120 000	0	0	0	0
Koszty remontów lokali	70 000	171 000	313 000	507 000	692 000

Koszty modernizacji lokali	0	200 000	350 000	260 000	500 000
Koszty inwestycji - wymiana źródeł ciepła w lokalach	0	50 000	70 000	120 000	180 000
Koszty zarządzania zasobem gminy	871 573	894 866	929 765	959 195	976 614
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	670 663	637 445	599 229	555 597	506 104
Koszty inwestycji – budownictwo komunalne (koszty ogółem)	0	3 655 059	0	0	0
<i>w tym udział własny Gminy Opoczno</i>	0	733 012	0	0	0
Razem koszty Gminy Opoczno	2 380 573	10 147 247	12 716 106	4 056 143	4 540 136

Rozdział 9

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OPOCZNO

§ 37. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno następować będzie poprzez podejmowanie nowych oraz kontynuowanie obecnie prowadzonych działań w zakresie:

- 1) zmniejszenia liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 2) podejmowania skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina Opoczno wypłaca odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego wierzycielom;
- 3) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
- 4) dostarczania lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania;
- 5) prowadzenia procesu zamian lokali mieszkalnych w celu likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych a liczbą osób w nich zamieszkających, a także dochodami gospodarstw domowych a możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu;
- 6) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu i wypowiadanie ich najemcom, którzy podnajmują lub oddają do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lub z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
- 7) wypowiadania umów najmu najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu nadającego się zamieszkania, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;
- 8) przeprowadzania systematycznych przeglądów technicznych budynków i lokali celem pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu;
- 9) opomiarowania mediów w celu poprawy efektywności rozliczeń i zmniejszenia zużycia;
- 10) podejmowania działań związanych z pozyskiwaniem środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty i modernizacje nieruchomości;
- 11) inicjowania współpracy z innymi podmiotami realizującymi inwestycje w ramach społecznego budownictwa czynszowego poprzez najem lokali z prawem podnajmu na rzecz gospodarstw domowych zakwalifikowanych na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno.

§ 38. W latach obowiązywania Programu szacuje się sprzedaż lokali na poziomie 20 lokali rocznie.

§ 39. W okresie obowiązywania Programu niezbędne będzie wskazanie: 3 lokali zamiennych w 2025 r., 4 lokali zamiennych w 2026 r.; 9 lokali zamiennych w 2027 r., 4 lokali zamiennych w 2028 r. oraz 4 lokali zamiennych w 2029 r.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien obejmować swym zakresem co najmniej 5 kolejnych lat i zawierać założenia dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, począwszy od zmian liczbowych zasobu komunalnego oraz jego stanu technicznego, poprzez zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wskazanie innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Opracowanie Programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno w latach 2025-2029.