



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNIE

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

Opoczno, dn. 13 czerwca 2025 roku

GKiM.0033.25.2025



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęło
dnia 13. 06. 2025

Ilość zał. L.p.dz. 21335

Podpis

Znak Sprawy

II

Biuro Rady Miejskiej w Opocznie
Ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno

Przedstawiam materiały na posiedzenie Komisji do Spraw Rodziny, Młodzieży i Kultury Fizycznej Rady Miejskiej w Opocznie na temat „Potrzeby Gminy w zakresie budownictwa socjalnego dla najuboższych. Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Opoczno”.

Z poważaniem

Dyrektor Wydziału Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej

Monika Wojciechowska

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 jest realizowana na podstawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Gminy Opoczno na lata 2025-2029 przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej nr XV/126/2025 z 31 marca 2025 r.

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.

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.

W 2024 r. na najem socjalny zakwalifikowało się 20 gospodarstw domowych, z czego



przydział dostały 2 rodziny oraz 31 na najem komunalny, z czego przydział dostało 19 rodzin. W związku z czym pozostało 30 rodzin, które zostały uwzględnione do weryfikacji w roku 2025. Po opublikowaniu list w roku ubiegłym, do Wydziału GKiM wpłynęły 29 wnioski, w roku bieżącym 16. W związku z czym, do Listy osób ubiegających się na najem socjalny i komunalny z zasobów Gminy na rok 2025, do weryfikacji zostało poddanych 75 wniosków.

W mieszkaniach z zasobu Gminy Opoczno zamieszkuje 348 rodzin, z czego 30 to bezumowne korzystanie, w większości z uwagi na zadłużenie. Trwa proces regulowania umów i zadłużenia, które ma tendencję spadkową.

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	30

Stan techniczny		31.12 2024
	technicznym	
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 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.	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	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. 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, którego podłączenie przewidziane jest w 2026 r.

W 2024 r. złożono wnioski o przyłączenie kamienicy przy ul. Janasa 9 do sieci ciepłowniczej. Podłączenie budynku przewidziane jest do 30.09.2026 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 siedzibą w Warszawie z prośbą o analizę chłonności i ocenę możliwości przystąpienia. We wstępnej analizie założono zabudowę o 4 kondygnacjach naziemnych i 1 podziemnej z szacunkową liczbą 57 mieszkań. Partery z przeznaczeniem na cele usługowo-handlowe o charakterze nieuciążliwym. Trwają rozmowy z przedstawicielami gmin

należących do Spółki SIM KZN Łódzkie Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim o warunkach przystąpienia Gminy Opoczno do w/w Spółki.

