



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

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. 18 marca 2026 roku

Urząd Miejski w Opocznie
Wydział Gospodarki
Kod **GKIM.0012.3.2026**wej
ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno
tel. 44/ 786 01 21, 786 01 23



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBLICZEŃ I INTERESANTA

Wpłynęło
dnia
Ilość zał. 1
Podpis
Znak Sprawy
11

18. 03. 2026

Urząd Miejski w Opocznie
Biuro Rady Miejskiej
ul. Staromiejska 6
26-300 O p o c z n o

Przedstawiam materiały na posiedzenie Komisji Rozwoju Gospodarczego, Budżetu, Handlu i Usług Rady Miejskiej w Opocznie na temat „Analiza obecnych stawek czynszu w lokalach komunalnych z informacją o zadłużeniu czynszowym i finansowaniu przez Gminę utrzymania zasobu komunalnego w stanie nie pogorszonem”.

Dyrektor Wydziału Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej

Monika Wójciechowska

Otrzymują:

1. Biuro Rady Miejskiej w Opocznie.
2. a/a

1. Mieszkaniowy zasób komunalny.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2023 poz. 725) zadaniem gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gminy realizują to zadanie głównie poprzez wyodrębnianie ze swojego zasobu budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Kluczowym dokumentem dotyczącym sposobu gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym jest Uchwała o Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W Gminie Opoczno została przyjęta nowa uchwała określająca zasady najmu tj. Uchwała Nr LXIV/719/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 października 2023 r.

Podstawowe kryteria jakie należy spełnić, aby ubiegać się o najem mieszkania z zasobu Gminy Opoczno to:

- przynależność do wspólnoty samorządowej, powstająca z chwilą zamieszkiwania na terenie danej gminy,
- uzyskiwanie dochodu w wysokości uzasadniającego oddanie w najem lokalu mieszkalnego. Zgodnie z przyjętą w Gminie Opoczno Uchwałą, kwalifikacją do najmu lokalu o czynszu socjalnym w gospodarstwie jednoosobowym jest nie przekroczenie progu wartości 100 % najniższej emerytury w roku 2025 była to kwota 1878,91 zł, dla gospodarstw wieloosobowych próg ten wyznaczono do poziomu 75% tj. 1409,18 zł. Najem komunalny na czas nieoznaczony przyznany może być gospodarstwom jednoosobowym nieprzekraczających progu dochodowego 300 % najniższej emerytury w kwocie 5636,73 zł, a gospodarstwa wieloosobowe do progu 200% tej samej wartości czyli 3757,82 zł.

W skład mieszkaniowego zasobu komunalnego Gminy Opoczno wchodzi 404 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 16 330,57 m² (stan na dzień 01.01.2026 r.).

Zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Opoczna nr 221/2021 z dnia 31.12.2021 r. zadanie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno powierzono Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.

2. Polityka czynszowa.

Obecne stawki czynszowe w zasobie mieszkaniowym Gminy Opoczno określa **Zarządzenie Nr 229/2022 Burmistrza Opoczna z dnia 23.11.2022 r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno.**

Powyższe zarządzenie określa bazową stawkę czynszu, regulowaną w zależności od położenia lokalu (w mieście Opoczno i na terenie Gminy), wyposażenia lokalu lub przysługujących lokatorom obniżek czynszu np. do stawki socjalnej w zależności od uzyskiwanych dochodów gospodarstwa domowego tj.:

§ 1.

1. Ustalam stawkę bazową czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno dla komunalnych budynków położonych:

1) w miejscowości Opoczno w wysokości 9,10 zł (słownie: dziewięć złotych dziesięć groszy) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

2) na terenie gminy poza miejscowością Opoczno w wysokości 8,90 zł (słownie: osiem złotych dziewięćdziesiąt groszy) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Do stawki czynszu określonej w ust. 1 mają zastosowanie czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, określone w tabeli stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia ustalone zgodnie z § 10 ust. 3 załącznika do uchwały Nr XXVI/276/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2020 – 2024 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 21 grudnia 2020 r. poz. 7098).

§ 2.

1. Ustalam stawkę czynszu najmu socjalnego na poziomie 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno w komunalnych budynkach położonych:

1) w miejscowości Opoczno w wysokości 1,36 zł (słownie: jeden złoty trzydzieści sześć groszy) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

2) na terenie gminy poza miejscowością Opoczno w wysokości 1,33 zł (słownie: jeden złoty trzydzieści trzy grosze) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Ustalam stawkę czynszu lokalu powierzchni użytkowej najmu tymczasowych pomieszczeń na poziomie 30% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno w budynkach położonych:

1) w miejscowości Opoczno w wysokości 0,82 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa grosze) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

2) na terenie gminy poza miejscowością Opoczno w wysokości 0,80 zł (słownie: osiemdziesiąt groszy) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, o których mowa w § 1 ust. 2, nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokale w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

3. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Opoczno.

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

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

W 2025 roku na **najem socjalny zakwalifikowało się 30 gospodarstw domowych**, z czego przydział otrzymało 5 rodzin, **oraz 31 na najem komunalny**, z czego przydział otrzymała 1 rodzina, dokonano także jednej zamiany lokalu mieszkalnego.

4. Zaległości czynszowe lokatorów wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego.

Łączna kwota zaległości z tytułu opłat czynszowych lokatorów gminnego zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2025 r. wynosi 1 729 605,46 zł, z czego 1 024 505,91 zł kwota należności lokatorskich wobec ZGM Sp. z o.o. i 705 099,75 zł należności Gminy Opoczno.

Tabela 1. Porównanie zaległości czynszowych lokatorów mieszkań komunalnych w Gminie Opoczno w latach 2022 – 2025 (stan 31.12.2025 r).

Rok	Wysokość zadłużenia
2022	2 067 567,10
2023	1 804 731,77
2024	1 767 606,84
2025	1 729 605,46

Tabela 2. Porównanie naliczeń i wpłat czynszowych dokonanych przez najemców w roku 2025.

M-c/2025	Naliczenie opłat	Dokonane wpłaty
styczeń	262 714,03 zł	182 317,15 zł
luty	252 667,37 zł	208 800,94 zł
marzec	267 994,60 zł	251 725,14
kwiecień	168 533,47 zł	215 444,72 zł
maj	236 688,25 zł	200 348,12 zł
czerwiec	263 697,72 zł	227 668,74 zł
lipiec	193 827,89 zł	213 368,46 zł
sierpień	263 078,69 zł	213 260,70 zł
wrzesień	263 110,37 zł	255 054,35 zł
październik	257 070,02 zł	235 560,48 zł
listopad	261 571,95 zł	237 183,56 zł
grudzień	207 738,59 zł	254 869,54 zł
Ogółem	2 898 692,95 zł	2 695 601,90 zł

Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Opocznie kontynuuje działania prowadzące do zmniejszania poziomu zadłużenia lokatorów zasobu komunalnego.

Kluczowym sposobem działania jest indywidualne podejście do każdego dłużnika oraz wdrożenie procedury pozwalającej na wczesne reagowanie na powstające zadłużenie. Indywidualne rozmowy oraz analiza sytuacji dłużnika są metodami określenia realnych możliwości ściągłości powstałych zadłużeń. Kierując się dotychczasowymi doświadczeniami z lokatorami zasobu Gminy Opoczno można stwierdzić jednoznacznie, że indywidualne podejście, próby polubownego rozwiązania problemu, dostosowanego do możliwości danego lokatora przynosi wymierne rezultaty. Jednocześnie nie brak przypadków uporczywego uchylania się od odpowiedzialności za powstanie zadłużenia oraz brak woli na wyjście z problemu, sprawy takie kończą się postępowaniem sądowym o nakaz zapłaty oraz wdrożeniem procedury opróżnienia lokalu mieszkalnego w przypadkach uzasadnionych np. przy bezumownym korzystaniu z lokalu mieszkalnego.

Mieszkańcy gminnych lokali mieszkalnych w już w obecnej chwili korzystać mogą z licznych instrumentów prawnych, mających na celu udzielenie pomocy w regulowaniu opłat bieżących, jak i w spłacie powstałych należności. Obecnie lokatorom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej może zostać udzielona następująca pomoc:

1) Obniżka czynszu - przyznawana na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150);

1) Odroczenie i rozłożenie długu na raty - osoby zalegające z opłatami z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych mogą ubiegać się o rozłożenie przedmiotowej należności na miesięczne raty zgodnie z obowiązującymi wewnętrznymi aktami prawnymi tj. Uchwałą Nr XLVI/400/10 z dnia 7.10.2010 r. w sprawie: określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielenia ulg w spłacie należności pieniężnych, mających charakter cywilnoprawny przypadający Gminie Opoczno i jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów do tego uprawnionych.

Analizując wszystkie powyższe informacje, obecny stan zadłużenia, wprowadzenie już działających procedur windykacji polubownej do programów pomocowych w roku 2025 wprowadzono możliwość odpracowania długu **Zarządzeniem Burmistrza Opoczna Nr 158/2025 z dnia 21 października 2025 r w sprawie wprowadzenia możliwości spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Opoczno w formie świadczenia rzeczowego.** Z możliwości odpracowania skorzystać może każdy dłużnik.

W chwili obecnej na możliwość zamiany długu w całości, lub części w zależności od indywidualnych możliwości każdej z osób zadeklarowało 7 osób, a pierwsze prace na rzecz Gminy Opoczno rozpoczynają się od miesiąca marca 2026 r.