



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

Urząd Miejski w Opocznie

Wydział Gospodarki

Komunalnej i Mieszkaniowej

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno

tel. 44/ 786 01 21, 786 01 23

Opoczno, dn. 6 lipca 2026 roku

GKiM.0012.5.2026



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęło
dnia

06. 07. 2026

Ilość zał.

L.p.dz.

21256

Podpis

Znak Sprawy

I

Biuro Rady Miejskiej w Opocznie

Ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno

Przedstawiam materiały na posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Opocznie na temat:

- Informacja na temat mieszkaniowego zasobu gminy
- Analiza stanu i potrzeb remontowych mieszkalnych budynków komunalnych
- Stan realizacji planu remontowego zasobu mieszkaniowego gminy
- Analiza dostępności mieszkań komunalnych dla osób z niepełnosprawnościami oraz identyfikacja potrzeb remontowych w tym zakresie
- Analiza windykacji opłat czynszowych gminnych najemców.

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 Nr XV/126/2025 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 31 marca 2025 r.

I. Informacja na temat mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 31.12.2025 r.

1. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Opoczno.

Pomimo posiadanego zasobu mieszkaniowego, gmina nadal mierzy się z szeregiem problemów:

- utrzymującym się zapotrzebowaniem na lokale komunalne i socjalne,
- koniecznością zapewnienia mieszkań osobom o najniższych dochodach,
- potrzebą realizacji obowiązków wynikających z wyroków eksmisyjnych,
- starzeniem się części zasobu mieszkaniowego i koniecznością jego modernizacji,
- potrzebą remontów pustostanów oraz poprawy efektywności energetycznej budynków.

Wsparcia mieszkaniowego wymagają w szczególności:

- osoby starsze,

- osoby z niepełnosprawnościami,
- rodziny wielodzietne,
- osoby opuszczające pieczę zastępczą,
- osoby w kryzysie bezdomności,
- osoby wymagające mieszkań wspomaganych lub treningowych.

W 2026 r. na najem socjalny zakwalifikowało się 31 gospodarstw, czyli o 1 więcej do roku ubiegłego oraz 37 na najem komunalny, czyli o 11 więcej niż w roku 2025. Z list z roku 2025 przyznano 1 mieszkanie komunalne oraz 7 mieszkań z najmem socjalnym. W obecnej chwili posiadamy tylko 5 wolnych lokali, z czego każde wymaga remontu, w tym 1 mieszkanie generalnego.

Budowa budynku komunalnego przy ul. Powstańców z 24 lokalami oraz przez SIM budynku mieszkalnego obejmującego łącznie ok. 68 lokali stanowi istotny krok w kierunku poprawy dostępności mieszkań w Gminie Opoczno, jednak w perspektywie kolejnych lat konieczne będzie dalsze rozwijanie zasobu komunalnego i socjalnego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

2. 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. 2025
Lokale w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem	liczba		404
	pu m ²		16 330,57
w tym:			

lokale mieszkalne z umową na czas nieoznaczony	liczba	337
	pu m ²	15 062,26
lokale z najmem socjalnym	liczba	65
	pu m ²	2 221,68

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

Wyszczególnienie		31.12. 2025
Lokale w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem	liczba	404
	pu m ²	16 330,57
w tym:		
lokale w budynkach w 100% własności gminy	liczba	194
	pu m ²	7 728,13
lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	210
	pu m ²	8 602,44

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

Lata budowy	31.12. 2025
Wybudowane przed 1918 rokiem	13
Wybudowane w latach 1918-1944	12
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	65

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

Lata budowy	31.12. 2025
Wybudowane przed 1918 rokiem	13
Wybudowane w latach 1918-1944	11
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	31

Tabela 5. Planowane inwestycje w ramach budownictwa komunalnego

Wyszczególnienie	Lata prognozy	
	2027/2028	2027/2028 SIM
Liczba budynków	1	1
Liczba lokali	24	ok.68
Powierzchnia użytkowa	878,24 m ²	b.d.
Szacowany koszt ogółem PLN brutto	3 655 058,65	b.d.
w tym udział własny Gminy Opoczno PLN brutto	733 011,73	b.d.

Tabela 6. Budynki wyburzone

Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Rok wyburzenia
ul. Szpitalna 4, dz. nr ewid. 514/2, ob. 13 Opoczno - miasto	6	217,74 m ²	2026
ul. 1-go Maja 11, dz. nr ewid. 508, ob. 13 Opoczno - miasto	4	99,06 m ²	2026

Tabela 7. Budynki wyłączone z użytkowania

Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Rok wyłączenia
ul. Janasa 15, Opoczno - miasto	9	274,14 m ²	2025
ul. Parkowa 34, dz. Opoczno - miasto	4	160,06 m ²	2025

II. Analiza stanu i potrzeb remontowych mieszkalnych budynków komunalnych.

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.

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, pieców.

W najbliższych latach planowane są następujące inwestycje:

- W związku z przyłączeniem do sieci gazowej budynku komunalnego przy ul. Limanowskiego 3 (przyłącze zewnętrzne) a tym samym koniecznością odbioru gazu, nastąpi wykonanie przyłącza wewnętrznego oraz dostosowanie budynku do zmiany źródła ogrzewania m. in. kotłowni. W budynku znajduje się 7 lokali. Na powyższe zadanie została przygotowana dokumentacja projektowa a realizacja zadania powinna nastąpić w roku 2027.
- Podłączenie budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Janasa 9 w Opocznie do sieci ciepłowniczej z dostosowaniem pomieszczenia na kotłownię oraz rozprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniach. W budynku znajduje się 24 lokali mieszkalnych. Zadanie zostanie zrealizowane ze środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym. W 2026 r. przystąpimy do realizacji powyższego zadania.
- Podłączenie budynku przy ul. Zjazdowej 13 i 15 do sieci ciepłowniczej. W związku z tym, nastąpi zmiana źródła ogrzewania budynku z węglowego na ciepło miejskie. W budynkach znajduje się 6 lokali. Realizacja nastąpi prawdopodobnie w roku 2027.

- Przeprowadzenie termomodernizacji wraz ze zmianą źródła ogrzewania budynku przy ul. Staromiejskiej 39. W budynku znajduje się 13 lokali.
- Wymianę źródła ogrzewania na ekologiczne poprzez demontaż bezklasowego pieca węglowego wraz z dostosowaniem pomieszczenia kotłowni w budynku komunalnym w Mroczkowie Agr 20, w którym znajdują się 4 lokale.

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 wymagom 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.

III. Stan realizacji planu remontowego zasobu mieszkaniowego gminy.

Plan ma charakter otwarty i może być aktualizowany w zależności od wyników przeglądów technicznych, pojawiających się awarii, wysokości środków zabezpieczonych w budżecie Gminy Opoczno oraz możliwości pozyskania dofinansowania ze źródeł zewnętrznych.

Lp.	Zakres planowanego remontu	Szacunkowy koszt brutto (zł)
1	Naprawa pokrycia dachowego z kominami	20 000,00 zł
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	30 000,00 zł
3	Remont klatki schodowej przy ul. Sobieskiego 4	25 000,00 zł
4	Wykonanie łazienki przy Placu Zamkowym 1	25 000,00 zł
5	Modernizacja podwórka i chodników	115 000,00 zł
6	Remont ogrodzenia budynków komunalnych przy u.1 Maja 11, Szpitalnej 4, Sobieskiego 4	15 000,00 zł
7	Remonty bieżące	100 000,00 zł
8	Remont lokalu przy ul. Janasa 9	65 880,00 zł
9	Prace remontowe przy ul. Sobieskiego 1	100 000,00 zł
10	Remont lokalu przy ul. Parkowej 1	5 000,00 zł
11	Remont lokalu przy ul. Szewskiej 1	10 000,00 zł
12	Remont lokalu przy ul. Sobieskiego 4	60 000,00 zł

IV. Analiza dostępności mieszkań komunalnych dla osób z niepełnosprawnościami oraz identyfikacja potrzeb remontowych w tym zakresie.

Dostosowanie mieszkań komunalnych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami powinno być jednym z priorytetów polityki remontowej gminy. Modernizacja zasobu poprawia jakość życia mieszkańców, zwiększa samodzielność osób z niepełnosprawnościami oraz odpowiada zasadom dostępności i projektowania uniwersalnego wskazywanym w krajowych standardach.

Najczęściej występujące bariery architektoniczne:

- brak podjazdów lub pochylni przy wejściach do budynków,
- wysokie progi i schody uniemożliwiające samodzielne poruszanie się,
- brak wind lub platform w budynkach wielokondygnacyjnych,
- zbyt wąskie drzwi i korytarze,
- niedostosowane łazienki i toalety,
- brak poręczy i uchwytów,
- niewystarczające oznakowanie dla osób z dysfunkcją wzroku.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych:

- likwidacja barier architektonicznych przy wejściach do budynków,
- przebudowa mieszkań na parterach z przeznaczeniem dla osób z ograniczoną mobilnością,
- dostosowanie łazienek poprzez montaż uchwytów, pryszniców bezprogowych oraz odpowiedniej armatury,
- poszerzenie otworów drzwiowych,
- montaż poręczy na klatkach schodowych,
- poprawa oświetlenia części wspólnych,
- w miarę możliwości montaż platform schodowych lub wind w budynkach wielorodzinnych.

Zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno w większości nie spełnia powyższych wymogów. Należy podkreślić, że w przypadku budynków starego zasobu mieszkaniowego pełne dostosowanie lokali do potrzeb osób z niepełnosprawnościami jest często znacznie utrudnione lub technicznie niemożliwe. Wynika to z ograniczeń konstrukcyjnych budynków, niewielkiej powierzchni pomieszczeń oraz układu funkcjonalnego lokali.

Osoby z niepełnosprawnością posiadające orzeczenie, mogą ubiegać się o dofinansowanie z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, jeżeli dostosowanie jest uzasadnione jej potrzebami wynikającymi z niepełnosprawności. PFRON dofinansowuje likwidację barier architektonicznych, w tym dostosowanie łazienki do potrzeb osoby z niepełnosprawnością.

Dofinansowanie może obejmować m.in.:

- wymianę wanny na prysznic bezprogowy,
- montaż uchwytów i poręczy,
- montaż siedziska prysznicowego,
- poszerzenie drzwi do łazienki,
- wykonanie odpowiedniej posadzki antypoślizgowej,
- montaż wyższej toalety lub umywalki dostosowanej do potrzeb użytkownika,
- inne prace niezbędne do samodzielnego korzystania z łazienki.

Wnioski można złożyć w Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie właściwym dla miejsca zamieszkania.

W związku z powyższym od 2023 r. złożono do Wydziału 3 pisma z prośbą o pozwolenie na przeprowadzenie remontu likwidujące bariery architektoniczne w mieszkaniu.

V. Analiza windykacji opłat czynszowych gminnych najemców.

Wydział Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej od 2023r. prowadzi działania zmierzające do bieżącej windykacji należności z tytułu najmu / użytkowania lokali stanowiących własność Gminy i Miasta Opoczna. Korzystając ze środków określonych w obowiązujących przepisach, podejmowane są czynności faktyczne i prawne, zmierzające do odzyskania zaległości wynikających z nieterminowego regulowania opłat czynszowych oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, jak również do odzyskania mieszkania należącego do zasobu gminy w drodze eksmisji.

Skuteczne zarządzanie procesem windykacji w pierwszej kolejności ma wpływ na redukcję zadłużenia wobec gminy co za tym idzie na powiększenie wpływów do budżetu. Windykacja przebiec powinna po możliwie najniższym koszcie odzyskania należnych płatności, w relatywnie najkrótszym czasie oraz bez negatywnego wpływu na relacje z mieszkańcami.

Biorąc pod uwagę materiały źródłowe takie jak np. „ Analiza Windykacji Zaległości w Agencji Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. „ czy „ Analiza

Działań Windykacyjnych w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich „ programy windykacyjne wymienionych podmiotów w największej mierze odniosły sukces w polubownym procesie windykacji.

Posiłkując się źródłami analizę działań windykacyjnych należy rozpocząć od ustalenia przyczyn zaistniałego stanu, identyfikując problem powstania długu. Często wymienianą przyczyną jest niedostosowanie zajmowanych mieszkań do wielkości rodzin, ich możliwości materialnych oraz kultury osobistej i sposobu użytkowania lokalu, a także postawy lokatorów wobec problemów ze spłatą zobowiązań.

W procesie analizy działań należy zwrócić uwagę, że otrzymywanie przez lokatora tzw. Dodatku mieszkaniowego, ma często kluczowy wpływ na regulowanie bieżących opłat, głównie związanych właśnie z czynszem za zajmowany lokal. Często obserwuje się sytuację kiedy osoba starsza, zajmująca od lat mieszkanie o dużym metrażu, po zmianie sytuacji życiowej – po śmierci męża, usamodzielnieniu dzieci, zostaje z wysokimi opłatami sama, dysponując np. niewielkim budżetem z tytułu renty czy emerytury. W tej sytuacji odpowiednia zamiana mieszkania komunalnego na mniejsze, co za tym idzie przyznanie dodatku mieszkaniowego, pozytywnie wpłynie nie tylko na sytuację finansową lokatora, ale także gminy. Ważne i kluczowe jest zatem uświadamianie dłużnika o jego sytuacji formalno-prawnej, będzie to także pewnego rodzaju działanie prewencyjne na przyszłość.

Biorąc pod uwagę powyższe, możliwości zmniejszenia zadłużenia należy szukać w eliminowaniu ich powstawania. Przeprowadzenie rzetelnej analizy skutkuje informacją czy powstanie długu spowodowane jest okolicznościami obiektywnymi, kiedy sytuacja życiowa uległa pogorszeniu, a kiedy są to działania świadome i mimo posiadanych środków najemca uparczywie uchyla się od regulowania zaległości.

Na podstawie wniosków z analizy podjęte działania należy podzielić na dwie grupy:

1. Windykacji polubownej

W tym przypadku prowadzone powinny być intensywne działania takie jak:

- Wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty;
- Kontakt telefoniczny z dłużnikiem;
- Czynności terenowe w miejscu zamieszkania dłużnika;
- Spotkanie z lokatorami, zapoznanie się z sytuacją życiowo / zawodową;
- Podjęcie decyzji co do sposobu przeprowadzenia sprawy;
- W przypadku procesu polubownego podpisanie z dłużnikiem stosownej ugody;
- Kontrola wpływu należności z ugody oraz czynszu bieżącego, co za tym idzie monitorowanie wywiązywania się lokatorów z podpisanych warunków ugody.

2. Postępowania sądowego

Podjmując następujące działania:

- Sporządzenie do Sądu wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nakazem opróżnienia lokalu – wytoczenie powództwa;
- Uzyskanie Wyroku Sądu o eksmisję z lokalu – do pomieszczenia socjalnego, tymczasowego, lub bez prawa do pomieszczenia;
- Złożenie propozycji lokalu eksmitowanemu;
- Wezwanie do dobrowolnego wydania nieruchomości i opróżnienia lokalu z wyznaczeniem odpowiedniego terminu;
- W przypadku braku wykonalności ze strony pozwanego – złożenie do Komornika Sądowego wniosku o wykonanie egzekucji, uwzględniając wszystkie kwestie formalne.

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. w Gminie Opoczno należność główna użytkowników lokali mieszkalnych wyniosła dokładnie 2 067 567,10 zł. Natomiast na koniec maja 2026 r. było to już 1 698 973,42 zł (tabela nr 1). Dostrzeżenie wagi problemu i wprowadzenie od początku 2023 r. działań windykacyjnych przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej przyniosły spadek poziomu zadłużenia.

Tabela 1. Porównanie zaległości czynszowych lokatorów mieszkań komunalnych w Gminie Opoczno w latach 2022 – 2026 (stan 31.05.2026 r)

Rok	Wysokość zadłużenia
2022	2 067 567,10
2023	1 804 731,77
2024	1 767 606,84
2025	1 729 605,46
2026	1 698 973,42

Z czego należność Gminy: 757 546,50 zł

Należność wobec ZGM Sp. z o.o.: 941 426,92 zł

Różnica 31.12.2025 do 31.05.2026 – 30 632,04 zł

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:

- **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);
- **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.

Na dzień sporządzenia materiałów, w Programie odpracowania Zadłużenia uczestniczy 6 lokatorów mieszkaniowego zasobu komunalnego Gminy Opoczno. **Odpracowano łącznie 268 h na kwotę 6 700,00 zł.** Wykonywane prace związane są głównie z pracami porządkowymi na terenie Targowiska Różności, szaletu miejskiego czy opróżnianiu lokali mieszkalnych w przypadku takiej konieczności.

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

Wpłacono mniej o 203 091,05 zł.

Tabela 3. Porównanie naliczeń i wpłat czynszowych dokonanych przez najemców w okresie styczeń – maj 2026 r.

M-c/2025	Naliczenie opłat	Dokonane wpłaty
styczeń	261 429,25 zł	171 004,64 zł
luty	251 207,53 zł	205 202,17 zł
marzec	248 940,02 zł	236 102,45 zł
kwiecień	224 072,81 zł	233 344,15 zł
maj	179 004,59 zł	205 307,13 zł
Ogółem	1 164 654,20 zł	1 050 960,54 zł

Wpłacono mniej o 113 693,66 zł.

Od 01.01.2023 r. do 31.05.2026 r. podjęto następujące działania windykacyjne:

1. wszczęto 61 postępowań sądowych z tytułu zalegania w opłatach za wynajmowane od Gminy Opoczno lokale mieszkalne, z którymi na drogę sądową występuje ZGM Sp. z o.o. zgodnie z udzielonym spółce pełnomocnictwem procesowym ogólnym, a nazwiska dłużników także tych wobec których rozmowy polubowne nie rokują ustalane są z Wydziałem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej UM.

2. wszczęto 29 postępowań egzekucyjnych.

Dochodziliśmy ogółem należności w łącznej kwocie 424.625,65 zł (w tym 39.454,39 zł odsetek).

Postępowania wszczęte od 2023 r najczęściej kończyły się polubownie tj. po uprzedzeniu o możliwości rozwiązania umowy najmu lokatorzy spłacali zadłużenie, lub polubownie oddawali lokal np. w przypadku kiedy posiadali tytuł prawny do innej nieruchomości, czyli byli w stanie sami zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe.