UCHWAŁA NR XII/101/2015
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE

z dnia 28 sierpnia 2015 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019"

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. nr 150), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) Rada Miejska w Opocznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019".

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne,pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Z uwagi na obowiązki gminy wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa, za konieczne uznaje się podejmowanie działań, których celem będzie tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Opoczno.

2. Gmina Opoczno będzie podejmować działania w celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego do takiego poziomu, aby umożliwiał on tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

3. Biorąc pod uwagę wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Opoczno oraz prognozy jego zmian, uwzględniające pozyskiwanie nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu gminy wg stanu na grudzień 2014 r. – przedstawiają załączniki nr 1 oraz nr 2 i nr 2.1 do Programu.

5. Szacunkową prognozę potrzeb mieszkaniowych, która ma bezpośredni wpływ na powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy Opoczno, przedstawia załącznik nr 3 do Programu.

6. Powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w kolejnych latach obowiązywania Programu winno być realizowane w miarę możliwości, w szczególności przez:

1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, a także w ramach innych możliwych do uzyskania środków;

2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne, w tym lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;

3) przekwalifikowanie lokali na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe;

4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów prawa od innych podmiotów, w tym również celem adaptacji na lokale mieszkalne, w tym lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

7. Dla skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w Programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków to czynniki umożliwiające racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową, natomiast utrzymanie posiadanego zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym uzależnione będzie od stopnia realizacji przyjętego planu remontowego zasobu, określonego niniejszym Programem.

2. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów zasobu mieszkaniowego.

3. Mając na uwadze zapisy ust. 1 i 2, za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy Opoczno inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

4. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Opoczno, który wymaga podejmowania działań remontowych, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, mających na celu:

1) zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia;

2) utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym;

3) stopniową i systematyczną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu.

5. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno oraz prognozy jego zmian – przedstawiają załączniki nr 4 i nr 5 do Programu.

6. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości powinno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

7. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się kontynuację działań zmierzających do:

1) wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku oraz wymiany okien;

2) określenia przez właściciela zasobu mieszkaniowego priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, zmierzających do stałego zwiększania nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu, umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

8. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

9. W nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych wysokość wydatków finansowych na remonty będzie określana w ramach funduszu remontowego na dany rok.

10. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność gminy Opoczno przedstawia załącznik nr 6 do Programu.

11. Potrzeby inwestycyjne i remontowe określane będą w oparciu o dokonywane przez zarządcę roczne oceny stanu technicznego budynków w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane, a kolejno sporządzane będą harmonogramy remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego.

Rozdział 4.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno odbywać się będzie z przychodów własnych zarzadzajacego zasobem oraz ze środków ujętych w budżecie gminy.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu – środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

1) z budżetu gminy;

2) z dotacji z budżetu państwa;

3) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;

4) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych;

5) z innych źródeł finansowania.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie gminy na dany rok.

4. Partycypacja gminy Opoczno w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 5. 1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym Programie, zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych w tym socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Prognozę i szacunki potrzeb, w tym zakresie przedstawia załącznik nr 7 do Programu.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno powinny wzrastać zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym.

3. Wydatki na cele, o których mowa w Programie będą się kształtować na poziomie określonym w załączniku nr 7 do Programu, z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich, jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianom.

4. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno, w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazują załączniki nr 8 i nr 9 do Programu.

Rozdział 5.
Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno

§ 6. 1. Z uwagi na obecną niewystarczająca liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno w odniesieniu do potrzeb przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącznie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie.

2. Celem ewentualnej sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego, wykluczająca m.in. rozproszoną prywatyzację zasobu;

2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów;

3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;

4) wychodzenie ze współwłasności.

3. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w szczególności, w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

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

§ 7. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;

4) bieżące administrowanie nieruchomością;

5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;

6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Zarządzanie i eksploatacja zasobem mieszkaniowym gminy Opoczno prowadzone jest w sposób bezpośredni przez właściciela zasobu w oparciu o odrębną umowę określajaca zakres świadczonych i szczegółowo opisanych usług.

3. W okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizację kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania i administrowania posiadanym zasobem.

Rozdział 7.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy wynikające z niniejszego Programu.

§ 9. Dla mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno ustala się następujące rodzaje czynszów najmu:

1) czynsz za lokale mieszkalne;

2) czynsz za lokale socjalne;

3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe.

§ 10. Wysokość stawek czynszu najmu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych, ustala Burmistrz Opoczna w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

§ 11. 1. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego Programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno – stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie w taki sposób, aby w okresie obowiązywania Programu osiągnąć co najmniej poziom 1,93 % wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych dla lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.

2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej, wynikających z niniejszego Programu obrazuje załącznik nr 10 do Programu.

§ 12. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową wynikające z:

1) położenia budynku w strefie miasta;

2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku;

3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;

4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Wysokość czynszu dla lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową.

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

2. W przypadku uszczuplenia wyposazenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz zmniejsza się stosujac zasady określone w § 12 ust. 1.

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

§ 14. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 15. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu 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 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno

§ 16. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

1) wdrażanie systemu zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:

a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,

b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);

2) działania zmierzające do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych;

3) realizację zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób „rozproszony" w całym zasobie mieszkaniowym gminy, z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem ich na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe oraz poprzez budowę nowych budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe, bądź remont budynków komunalnych z przeznaczeniem na ten cel;

4) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;

5) sukcesywne działania zmierzające do zmniejszenia liczby osób, za które gmina wypłaca odszkodowania, za brak wskazania lokalu socjalnego wierzycielom;

6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiadaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;

7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych dopuszcza się:

1) wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;

2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie budowy;

3) adaptację na lokale mieszkalne budynków niemieszkalnych;

4) przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;

5) podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego;

6) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy oraz przekwalifikowanie lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne;

7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Opocznie

Grzegorz Wołąkiewicz

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia 5-cioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność gminy Opoczno. Opracowanie programu niezbędne jest dla prowadzenia prawidłowej polityki remontowej dotyczącej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności gminy jak i w budynkach stanowiących jedynie współwłasność gminy – wspólnot mieszkaniowych. Ponadto wymagany jest dla prowadzenia prawidłowej polityki czynszowej dla najemców lokali gminnych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Opoczne
Grzegorz Wołąkiewicz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OPOCZNO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	Stan wyjściowy		Prognoza na lata 2015 - 2019					
			stan wyjściowy	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
mieszkaniowy zasób gminy ogółem	**1226**	ilość	**605**	**607**	**607**	**608**	**615**	**622**
	51 903,00	pow. w m²	**24 222,00**	**24 339,00**	**24 334,00**	**24 363,00**	**24 642,00**	**24 921,00**
w tym:								
lokale pełnostandardowe	653	ilość	310,00	312	314	317	326	335
	28 270,19	pow. w m²	12 710,00	12 827,00	12 884,00	12 975,00	13 316,00	13 657,00
lokale o obniżonym standardzie		ilość	295,00	295,00	293,00	291,00	289,00	287,00
		pow. w m2	11 512,00	11 512,00	11 450,00	11 388,00	11 326,00	11 264,00
w tym:								
lokale socjalne		szt	75	77	79	81	83	85
		pow. w m²	2 327,00	2 357,00	2 419,00	2 481,00	2 543,00	2 605,00
pomieszczenia tymczasowe		szt	2	1	2	4	6	8
		pow. w m²	38,00	20,00	38,00	76,00	108,00	126,00

Założenia:

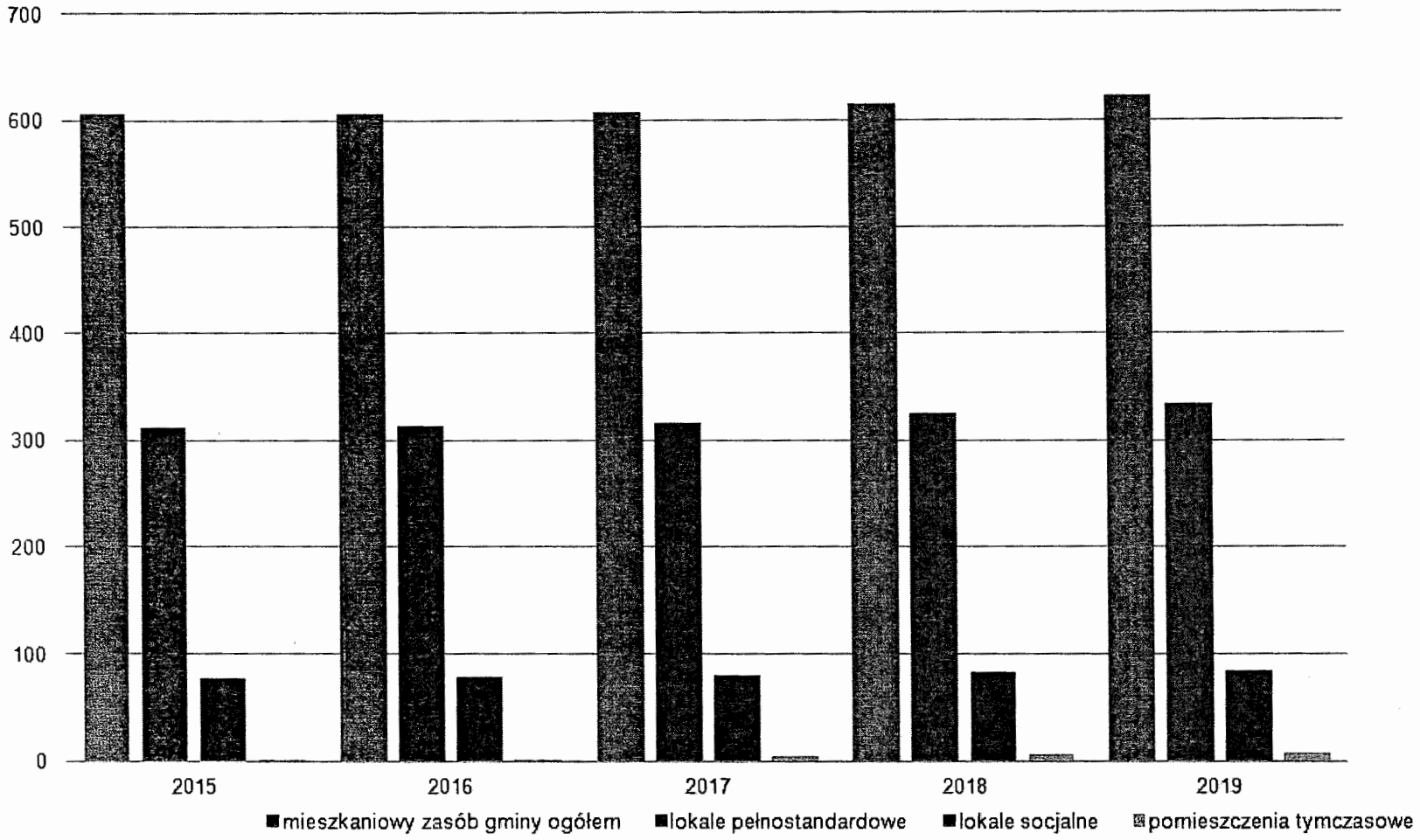
w roku 2015 powiększenie zasobu o 3 lokale mieszkalne o pow. 158 m²

w roku 2016 powiększenie zasobu o 1 lokale o pow 36 m²

w roku 2017 powiększenie zasobu o 2 lokale o pow

	70 m^2
w roku 2018 powiększenie zasobu o	8 lokali o pow 320m^2
w roku 2019 powiększenie zasobu o	8 lokali o pow 320m^2
w okresie obowiązywania programu zakłada się sprzedaż 1 lokal /rok sukcesywie od roku 2015 2 lokale/rok zostaną przekwalifikowane na lokale socjalne, a od roku 2016 po 1 lokalu socjalnym zostanie przekwalifikowanie na pomieszczenia tymczasowe	

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno i prognozy dotyczące jego wielkości w latach 2015-2019



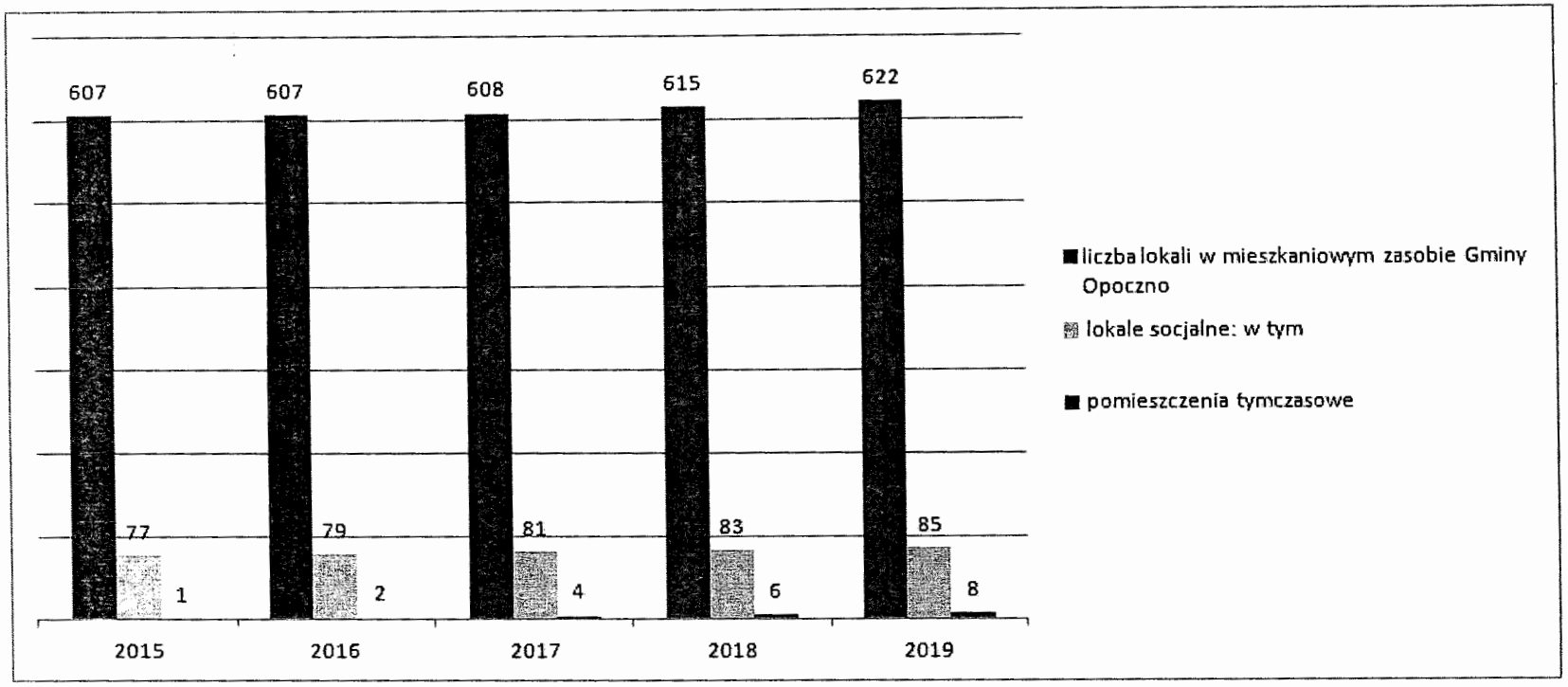
Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela nr 2

PROGNOZA DOTYCZĄCĄ WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OPOCZNO W LATACH 2015-2019

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	lata obowiązywania Programu				
		2015	2016	2017	2018	2019
liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno	**605**	**607**	**607**	**608**	**615**	**622**
w tym						
lokale socjalne: w tym	75	77	79	81	83	85
pomieszczenia tymczasowe	2	1	2	4	6	8


607
607
608
615
622
77
79
81
83
85
1
2
4
6
8
2015
2016
2017
2018
2019
liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno
lokale socjalne: w tym
pomieszczenia tymczasowe

Załącznik nr 2.1 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela nr 2.1

PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIEKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OPOCZNO LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Lata	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali szt	3	1	2	8	8
powierzchnia m²	158,00	36,00	70,00	320,00	320,00
koszt w zł	474 000	108 000	210 000	960 000	960 000
w tym dofinansowanie w zł				384 000	384 000

Założenia

w latach 2015, 2016, 2017 w wyniku adaptacji lokali użytkowych powstanie 6 lokali komunalnych o pow 263,90 m²

w roku 2018 i 2019 w wyniku adaptacji powstanie
po 8 lokali komunalnych o pow po 320,00 m²
na finansowanie inwestycji pozyskane będzie
dofinansowanie ze srodków zewnętrznych
w wysokości 40%

Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela
nr 3

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY OPOCZNO W ZAKRESIE LOKALI KOMUNALNYCH I SOCJALNYCH W LATACH 2015- 2019

Lata	Potrzeby: lokale komunalne	Nowe wnioski	odzysk	Nowe lokale
stan wyjściowy	306			
2015	306	22	18	3
2016	307	22	18	1
2017	310	22	18	2

2018	312	22	18	8
2019	308	22	18	8
	304			

Założenia:
306 wnioskodawców oczekujących na lokale komunalne
średnio składanych jest 22 wniosków/rok
zakłada się odzysk 18 lokali rocznie z ruchu ludności
Gmina zakłada pozyskanie 22 nowych lokali komunalnych w kolejnych latach

Załącznik nr 4 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela nr 4

AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OPOCZNO LOKALE KOMUNALNE i LOKALE SOCJALNE według stanu na 31 grudzień 2014 r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	1	1,20%
2	Wybudowane w latach 1901- 1945	21	25,00%
3	Wybudowane w latach 1946- 1990	61	72,60%
4	Wybudowane po 1991	1	1,00%
	Razem	84	100,00%

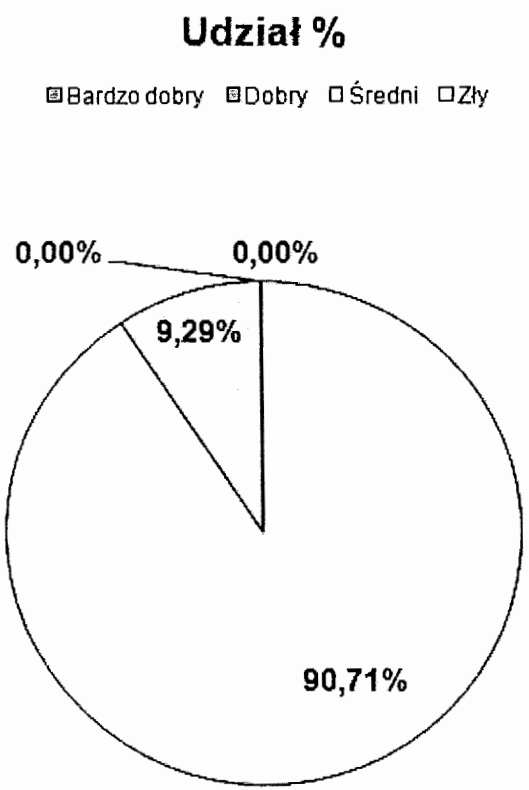
II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	605	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	400	66,12%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	205	33,88%
2	instalacja elektryczna	605	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	586	96,86%
4	instalacja gazowa	466	77,02%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	400	66,12%

6	lokale z łazienką i wc	121	20,00%
7	lokale z wc	38	6,28%
8	lokale bez urządzeń	19	3,14%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	400	66.11
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	186	30,74
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	19	3,15
		Razem	**605**	**100,00%**


Udział %
Bardzo dobry
Dobry
Średni
Zły
0,00%
0,00%
9,29%
90,71%

Załącznik nr 5 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sieprnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela nr 5

PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OPOCZNO LOKALE KOMUNALNE i SOCJALNE według stanu na 31 grudzień 2019r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	1	1,20%
2	Wybudowane w latach 1901- 1945	21	25,00%
3	Wybudowane w latach 1946- 1990	61	72,60%
4	Wybudowane po 1991	1	1,00%
	Razem	84	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

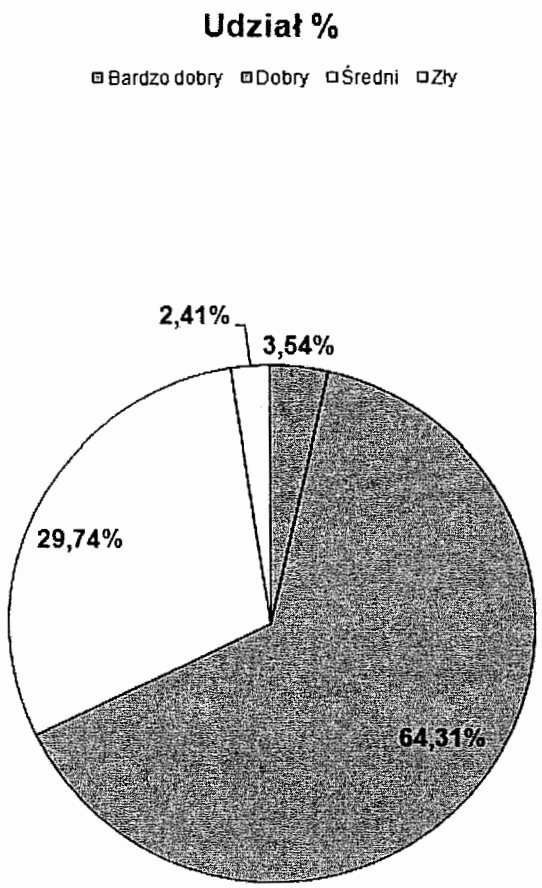
622

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	622	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	432	69,45%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	190	30,55%
2	instalacja elektryczna	622	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	586	94,21%
4	instalacja gazowa	484	77,81%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	432	69,45%
6	lokale z łazienką i wc	139	22,35%

7	lokale z wc	38	6,11%
8	lokale bez urządzeń	15	2,41%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	22	3,5%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	400	64,3%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	185	29,7%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	15	2,4%
		Razem	**622**	**100,00%**


Udział %
Bardzo dobry
Dobry
Średni
Zły
2,41%
3,54%
29,74%
64,31%

Załącznik nr 6 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela nr 6

DIAGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE NAKŁADÓW INWESTYCJI I REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY OPOCZNO

Lata		stan wyjściowy	2015	2016	2017	2018	2019
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY							
Fundusz remontowy	**zł/m-c**	**19 917**	**16 084**	**17 692**	**19 462**	**21 407**	**23 548**
	zł/rok	**239 004**	**193 008**	**212 304**	**233 544**	**256 884**	**282 576**
Termomodernizacja	**zł**	**250 000**	**250 000**	**250 000**	**250 000**	**250 000**	**250 000**

od roku 2015 wzrost wydatków na fundusz remontowy o 10 %

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy	liczba	3	5	4	5	5	4
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elektr)		11	7	6	5	7	3
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.		8	10	8	10	8	8
Termomodernizacja		2	2	2	2	2	2
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY							
Remonty ,modernizacje i	**zł/m-c**	**31 767**	**24 462**	**25 685**	**26 969**	**28 318**	**29 734**

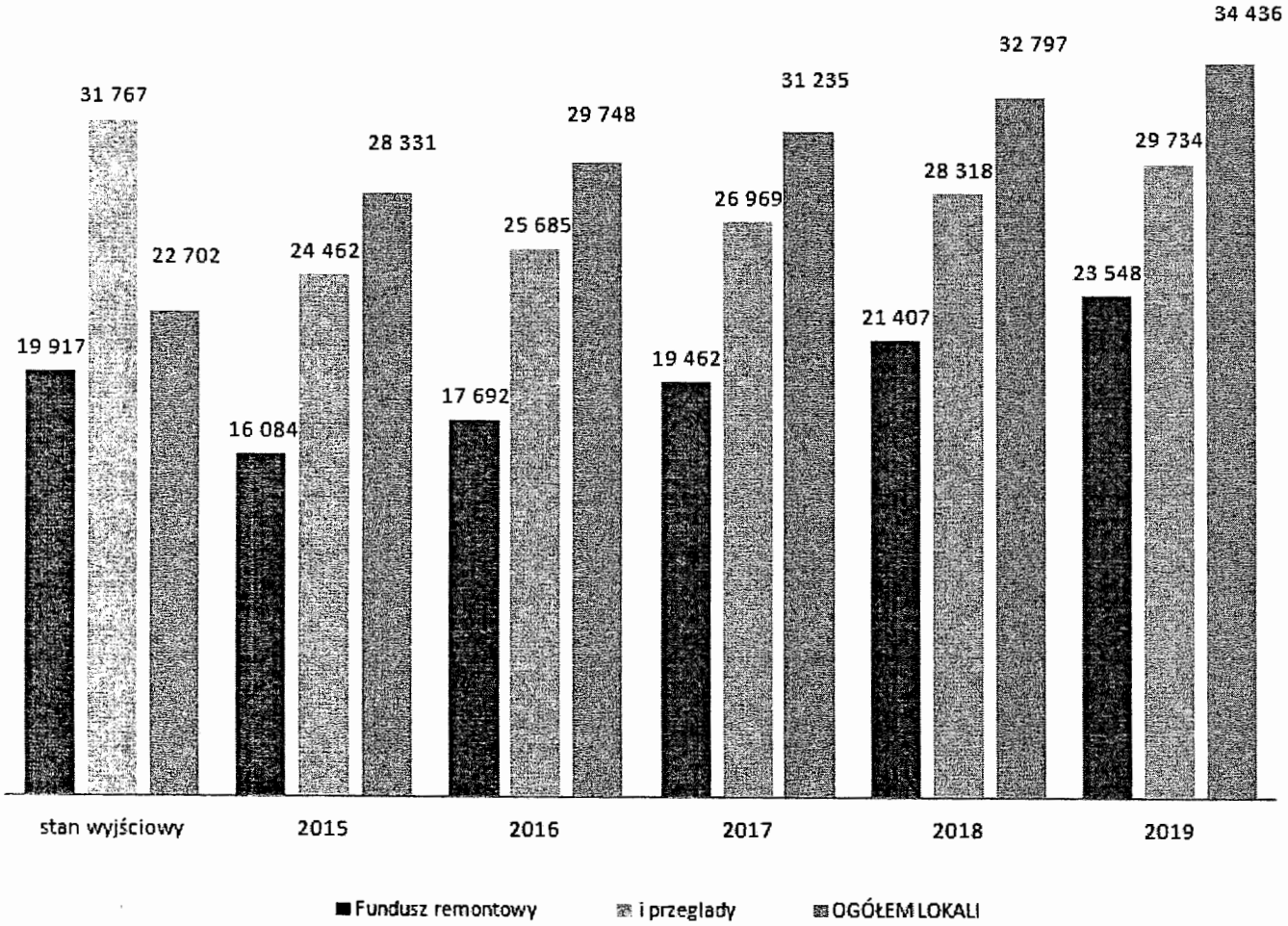
i przeglady	**zł/rok**	**381 204**	**293 544**	**308 220**	**323 628**	**339 816**	**356 808**
Termorenowcje	**zł**						
inwestycje	zł		**474 000**	**108 000**	210 000	960 000	960 000
w tym dofinansowanie	**zł**					384 000	384 000

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy		9	10	5	8	6	8
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elektr)		2	4	3	4	4	6
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.		**5**	**8**	**6**	**5**	4	5

LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY							
OGÓŁEM LOKALI	**zł/m-c** **zł/rok**	**22 702** **272 424**	**28 331** **339 972**	**29 748** **356 976**	**31 235** **374 820**	**32 797** **393 564**	**34 436** **413 232**
w tym : Stolarka okienna i drzwiowa	zł/m-c zł/rok	5 000 60 000	5 500 66 000	5 800 69 600	6 000 72 000	6 200 74 400	6 300 75 600
posadzki	zł/m-c zł/rok	5 000 60 000	5 300 63 600	5 500 66 000	5 700 68 400	5 800 69 600	6 900 82 800
pustostany i inne	zł/m-c zł/rok	12 702 152 424	17 531 210 372	18 448 221 376	19 535 234 420	20 797 249 564	21 236 254 832

Uwaga : Wydatki na remonty zaplanowano wg możliwości

Analiza potrzeb inwestycjnych i remontowych



Załącznik nr 7 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela nr 7

PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ GMINY OPOCZNO

Lata		stan wyjściowy	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji	**zł/m-c**	**87 303**	**91 183**	**85 002**	**79 590**	**74 870**	**70 783**
	zł/rok	**1 047 636**	**1 094 196**	**1 020 024**	**955 080**	**898 440**	**849 396**
w tym:							
koszty zarządu nieruchomoscią wspólną	zł/m-c	20 410	19 583	20 562	21 590	22 670	23 803
	zł/rok	244 920	234 996	246 744	259 080	272 040	285 636
koszty wynajmującego	zł/m-c	66 893	71 600	64 440	58 000	52 200	46 980
	zł/rok	802 716	859 200	773 280	696 000	626 400	563 760
koszty remontów i modernizacji	**zł/m-c**	**74 386**	**68 877**	**73 125**	**77 663**	**82 522**	**87 718**
	zł/rok	**892 632**	**826 524**	**877 500**	**931 956**	**990 264**	**1 052 616**
w tym:							
części wspólnej -fundusz remontowy	zł/m-c	19 917	16 084	17 692	19 462	21 407	23 548
	zł/rok	239 004	193 008	212 304	233 544	256 884	282 576
budynków 100% własność gminy	zł/m-c	31 767	24 462	25 685	26 966	28 318	29 734
	zł/rok	381 204	293 544	308 220	323 592	339 816	356 808
lokali gminy	zł/m-c	22 702	28 331	29 748	31 235	32 797	34 436
	zł/rok	272 424	339 972	356 976	374 820	393 564	413 232
Termomodernizacja	zł		250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
wydatki inwestycyjne							

	zł		474 000	108 000	210 000	960 000	960 000
w tym dofinansowanie	zł					384 000	384 000

Uwagi:

Dane ujęte w tabeli są danymi szacunkowymi

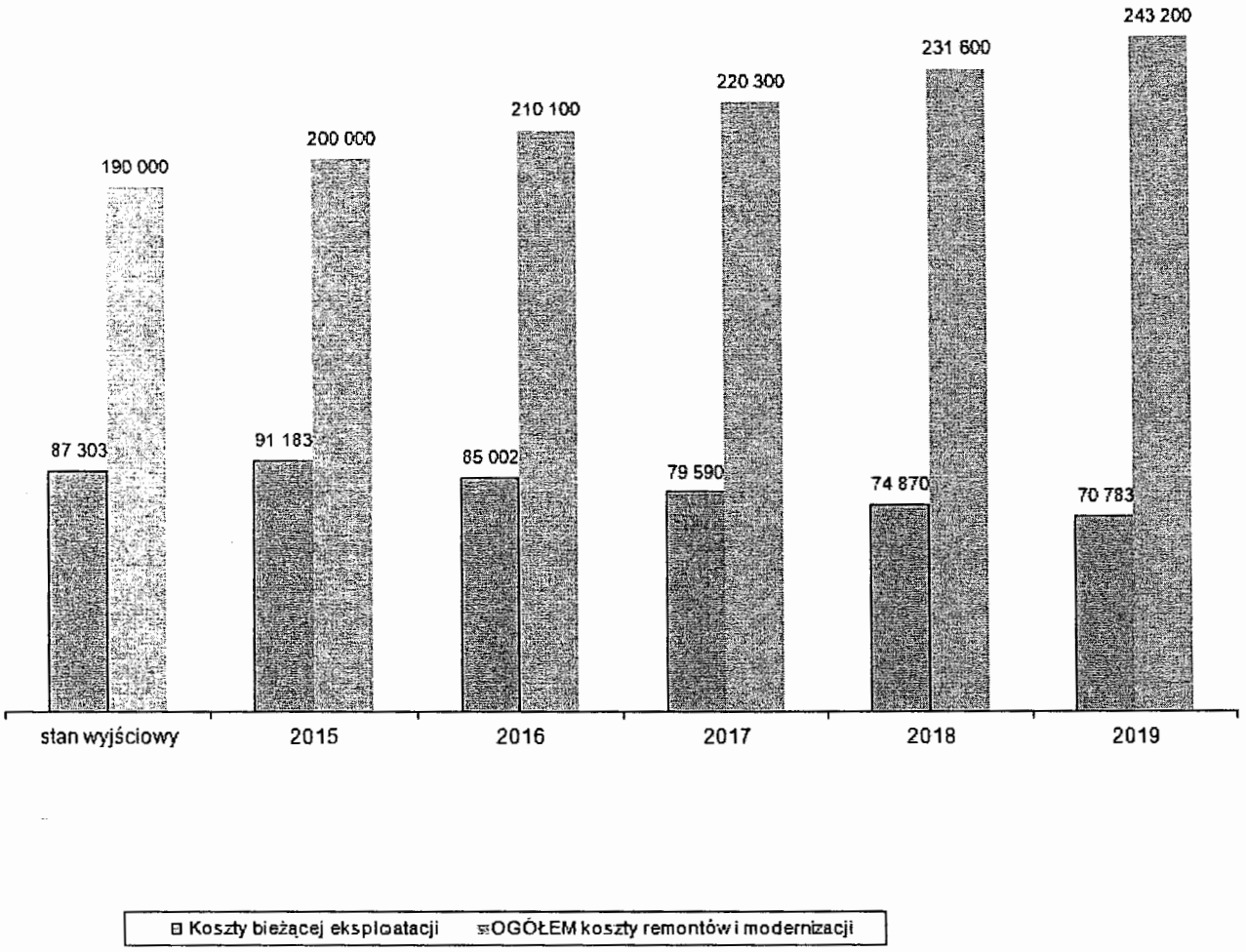
Założenia :

koszty eksploatacji - przyjmuje się wzrost kosztów zarządu nieruchomością wspólną o 5%,

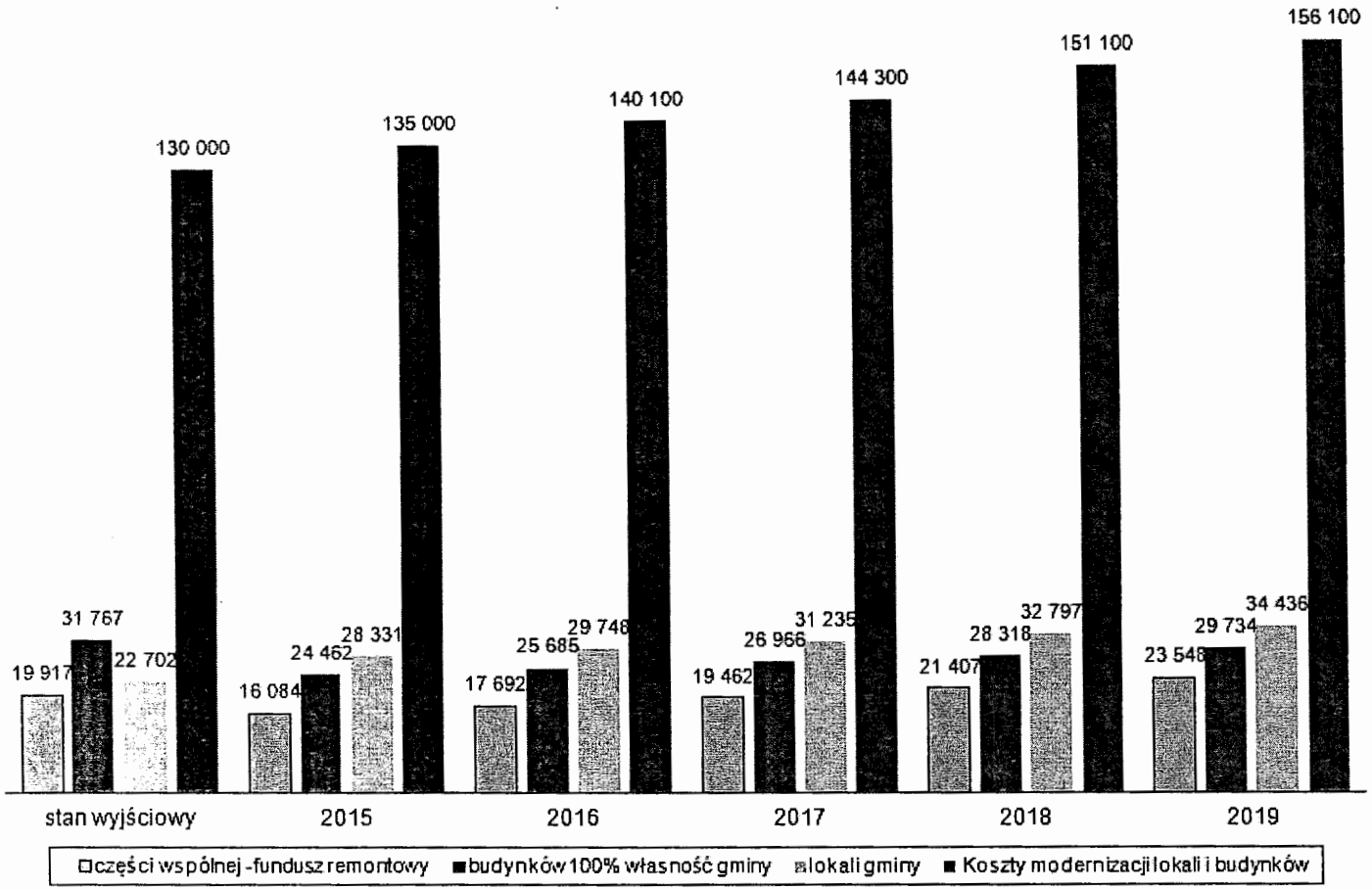
a koszty wynajmującego zmniejszają się od roku 2016 o 10 %

koszty remontów uwzględniono z założenia z tabeli 6

ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI



Remonty i modernizacje



Załącznik nr 8 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela nr 8

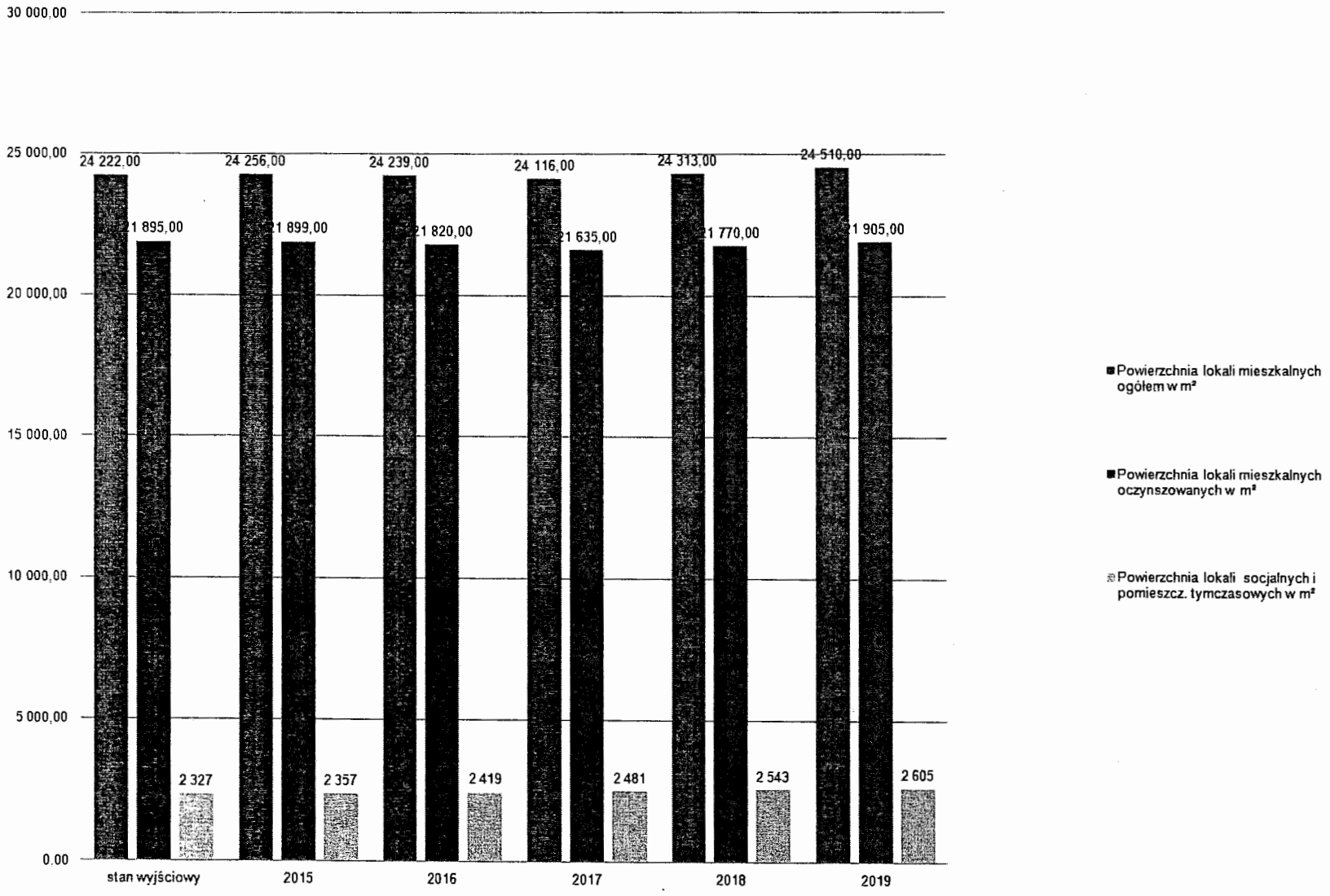
ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH, KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2015-2019

Przychód	**stan wyjściowy**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m²	**24 222,00**	**24 256,00**	**24 239,00**	**24 116,00**	**24 313,00**	**24 510,00**
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczynszowanych w m²	21 895,00	21 899,00	21 820,00	21 635,00	21 770,00	21 905,00
Stawka czynszu zł/m²(średnia)	2,58	2,84	3,12	3,43	3,78	4,15
Przychód roczny w zł	**677 869**	**746 318**	**816 941**	**890 497**	**987 487**	**1 090 869**
Powierzchnia lokali socjalnych i pomieszcz. tymczasowych w m²	2 327	2 357	2 419	2 481	2 543	2 605
Stawka czynszu socjalnego zł/m²/m-c	0,50	0,55	0,60	0,66	0,73	0,80
Przychód roczny (socj.) w zł	**13 962**	**15 556**	**17 417**	**19 650**	**22 277**	**25 008**
Razem przychód w zł	**691 831**	**761 874**	**834 358**	**910 146**	**1 009 764**	**1 115 877**

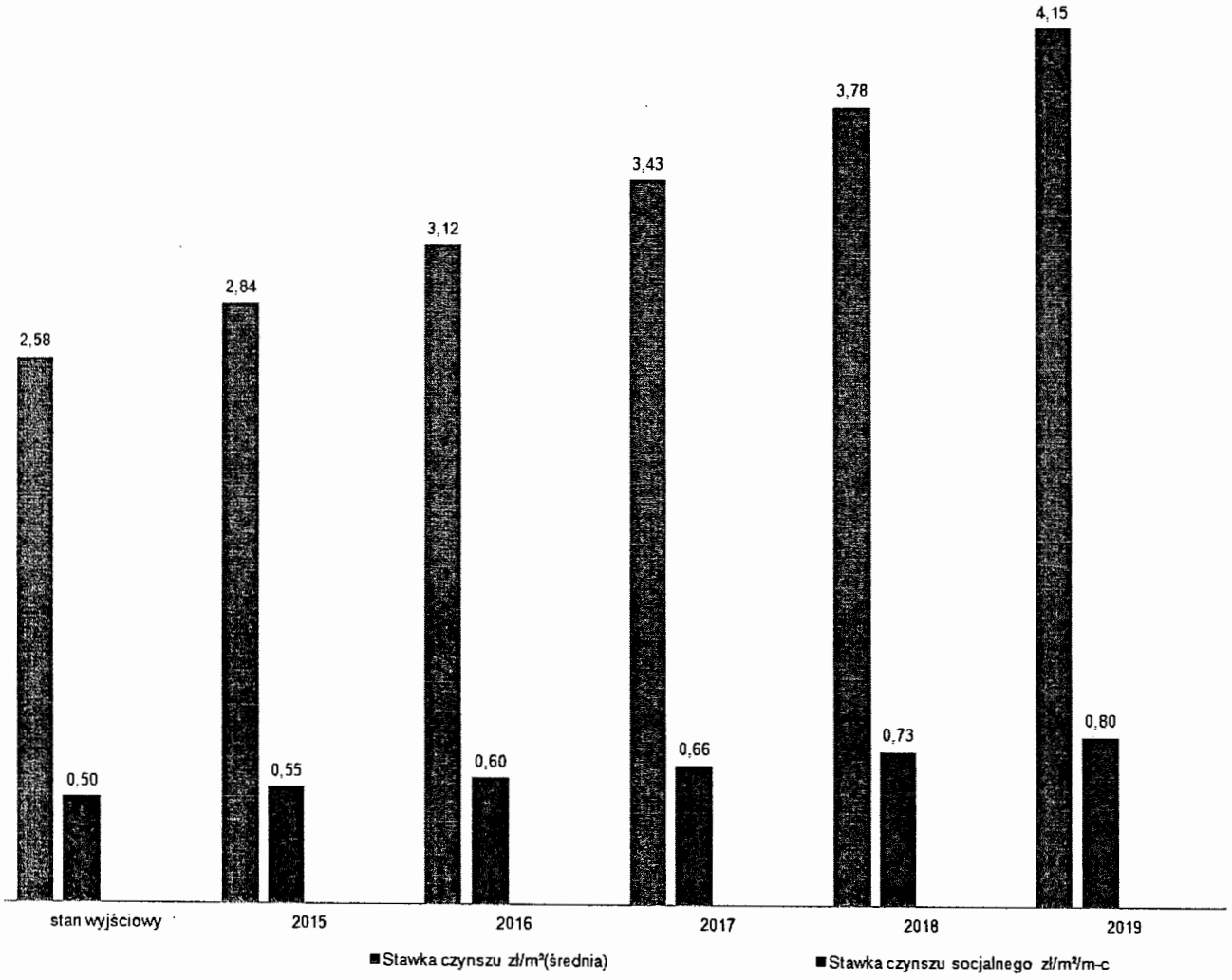
Koszty	**stan wyjściowy**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Koszty eksploatacji w zł	1 047 639	1 094 196	1 020 024	955 080	898 440	849 396
Przychód z najmu - koszty eksploatacj w zł	**-355 808**	**-332 322**	**-185 666**	**-44 934**	**111 324**	**266 481**

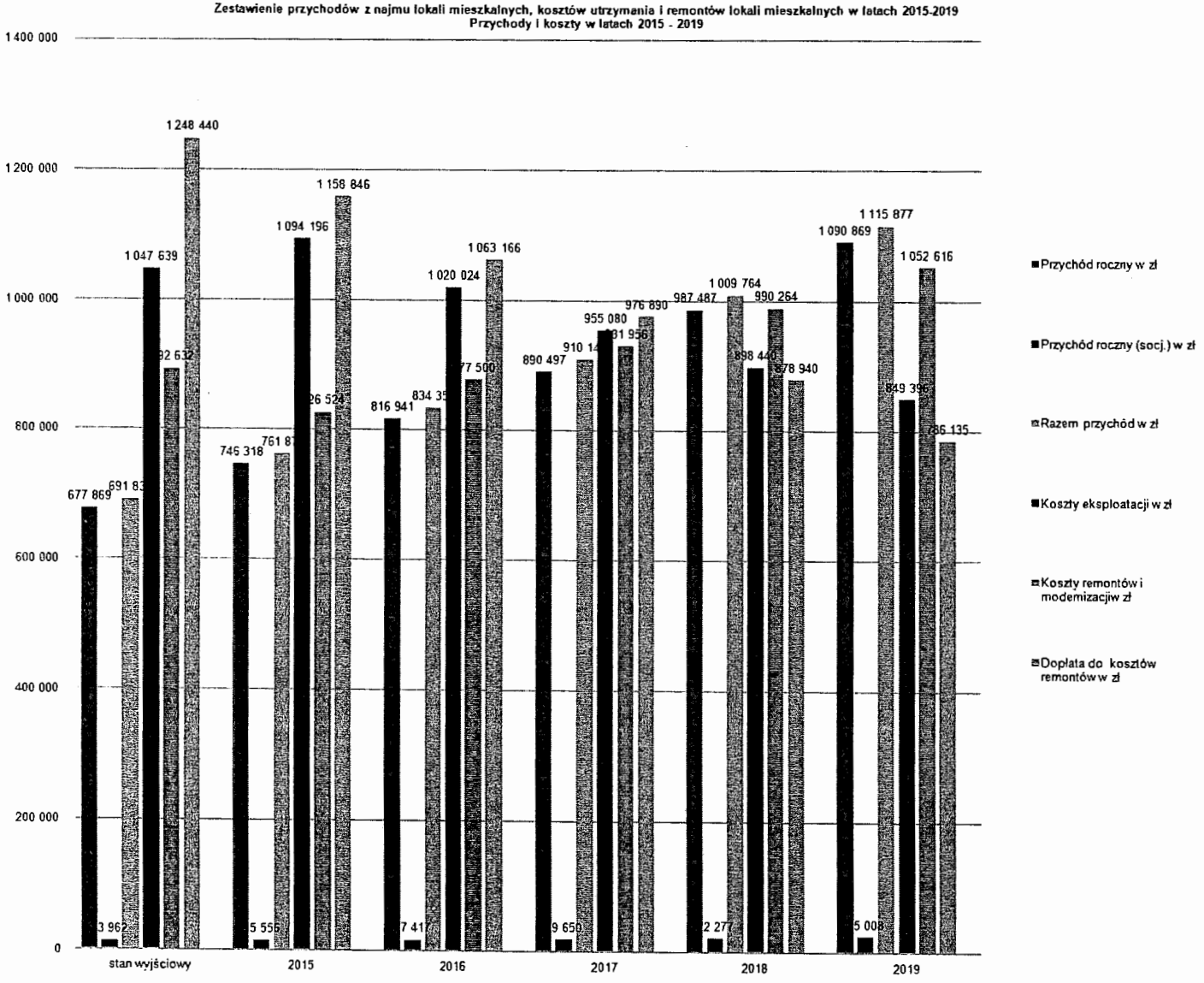
Koszty remontów i modernizacjiw zł	892 632	826 524	877 500	931 956	990 264	1 052 616
Dopłata do kosztów remontów w zł	**1 248 440**	**1 158 846**	**1 063 166**	**976 890**	**878 940**	**786 135**
Odszkodowanie za niewskazanie lokali socjalnych dla realizacji wyroków eksmisyjnych w zł	64900	85000	90000	95000	95000	90000
Łączna wysokość dopłaty niezbędna do sfinansowania kosztów utrzymania zasobu gminy	**1313340**	**1243846**	**1153166**	**1071890**	**973940**	**876135**
Termorenowacja		**250000**	**250000**	**250000**	**250000**	**250000**
Wydatki inwestycyjne		474000	108000	210000	960000	960000
w tym dofinansowanie					384000	384000

Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych, kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w latach 2015-2019
Powierzchnie lokali mieszkalnych w latach 2015-2019



Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych, kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w latach 2015-2019
Stawki czynszu w latach 2015-2019




Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych, kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w latach 2015-2019
Przychody i koszty w latach 2015 - 2019
1 400 000
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
stan wyjściowy
2015
2016
2017
2018
2019
Przychód roczny w zł
Przychód roczny (socj.) w zł
Razem przychód w zł
Koszty eksploatacji w zł
Koszty remontów i modernizacji w zł
Dopłata do kosztów remontów w zł

Załącznik nr 9 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela nr 9

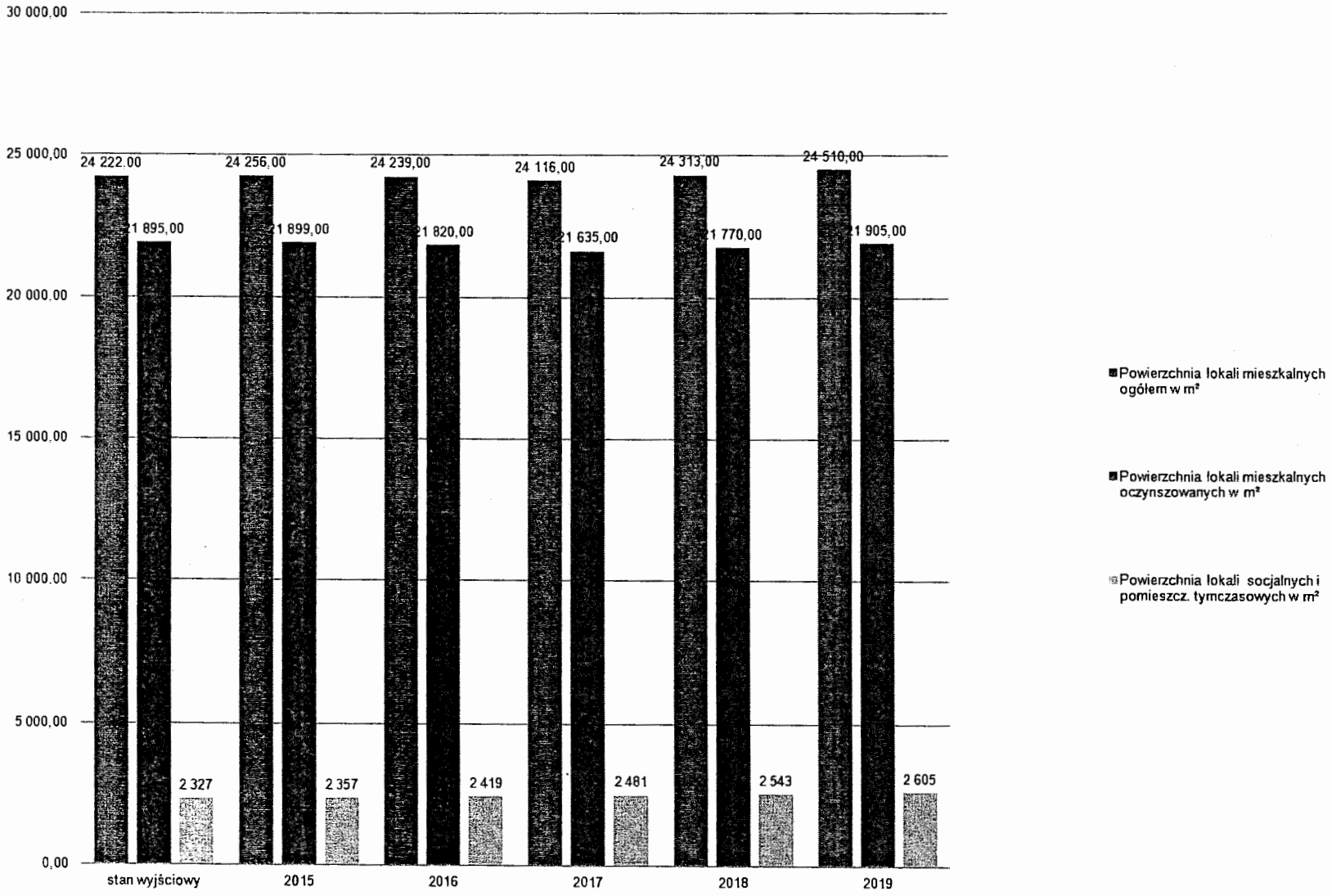
ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH, KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2015-2019(uwzględniajaca współczynnik windykacji)

Przychód	**stan wyjściowy**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m²	**24 222,00**	**24 256,00**	**24 239,00**	**24 116,00**	**24 313,00**	**24 510,00**
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczynszowanych w m²	21 895,00	21 899,00	21 820,00	21 635,00	21 770,00	21 905,00
Stawka czynszu zł/m²(średnia)	3,30	3,36	3,43	3,52	3,61	3,72
Przychód roczny w zł	**867 042**	**882 968**	**898 111**	**913 862**	**943 076**	**977 839**
Powierzchnia lokali socjalnych i pomieszcz. tymczasowych w m²	2 327	2 357	2 419	2 481	2 543	2 605
Stawka czynszu socjalnego zł/m²/m-c	0,70	0,71	0,73	0,74	0,76	0,78
Przychód roczny (socj.) w zł	**19 547**	**20 082**	**21 190**	**22 031**	**23 192**	**24 383**
Współczynnik windykacji	0,90	0,90	0,92	0,93	0,94	0,95
Ogółem	886 589	903 049	919 302	935 894	966 269	1 002 222
Razem przychód w zł	**797 930**	**812 744**	**845 758**	**870 381**	**908 292**	**952 111**

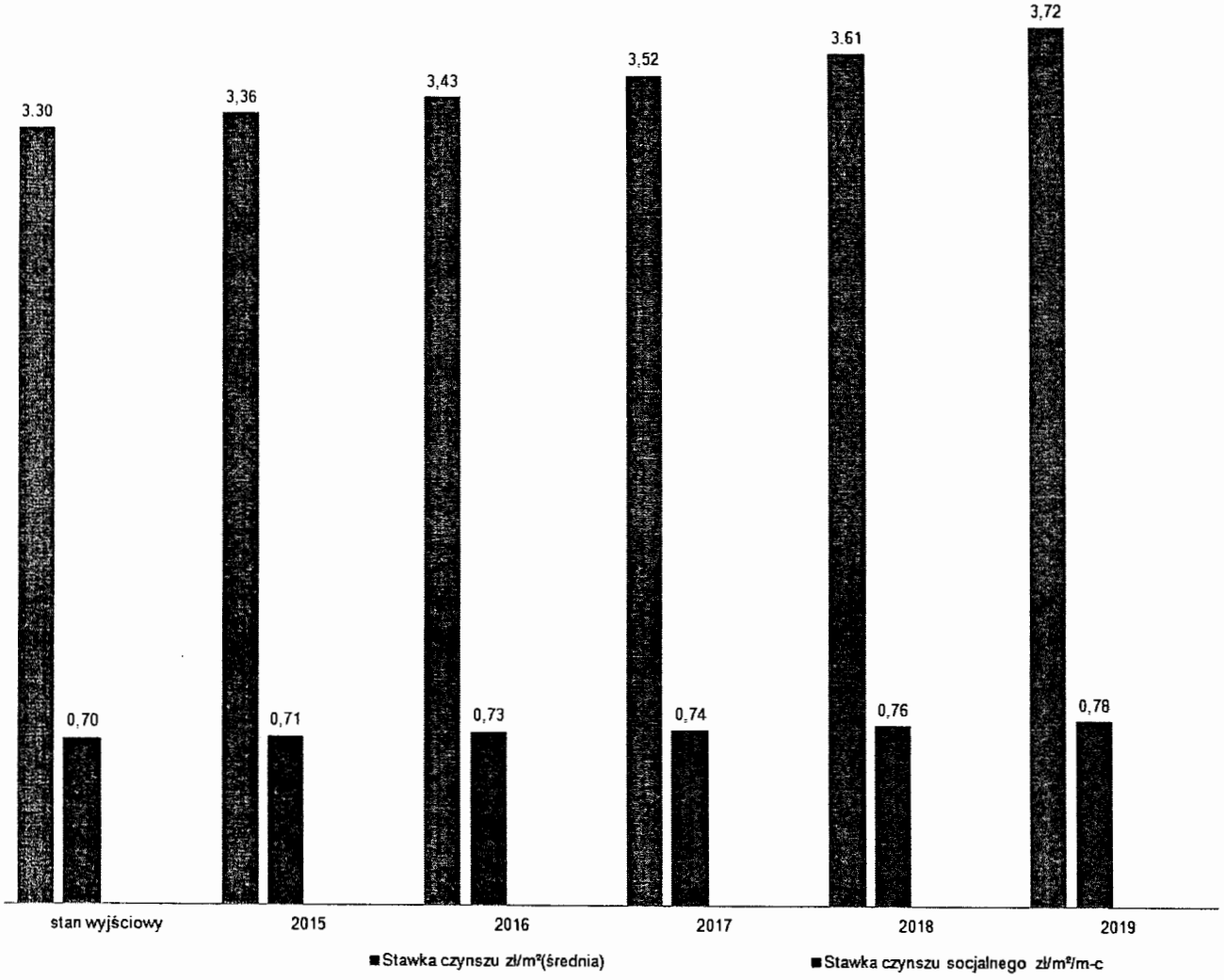
Koszty	**stan wyjściowy**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**

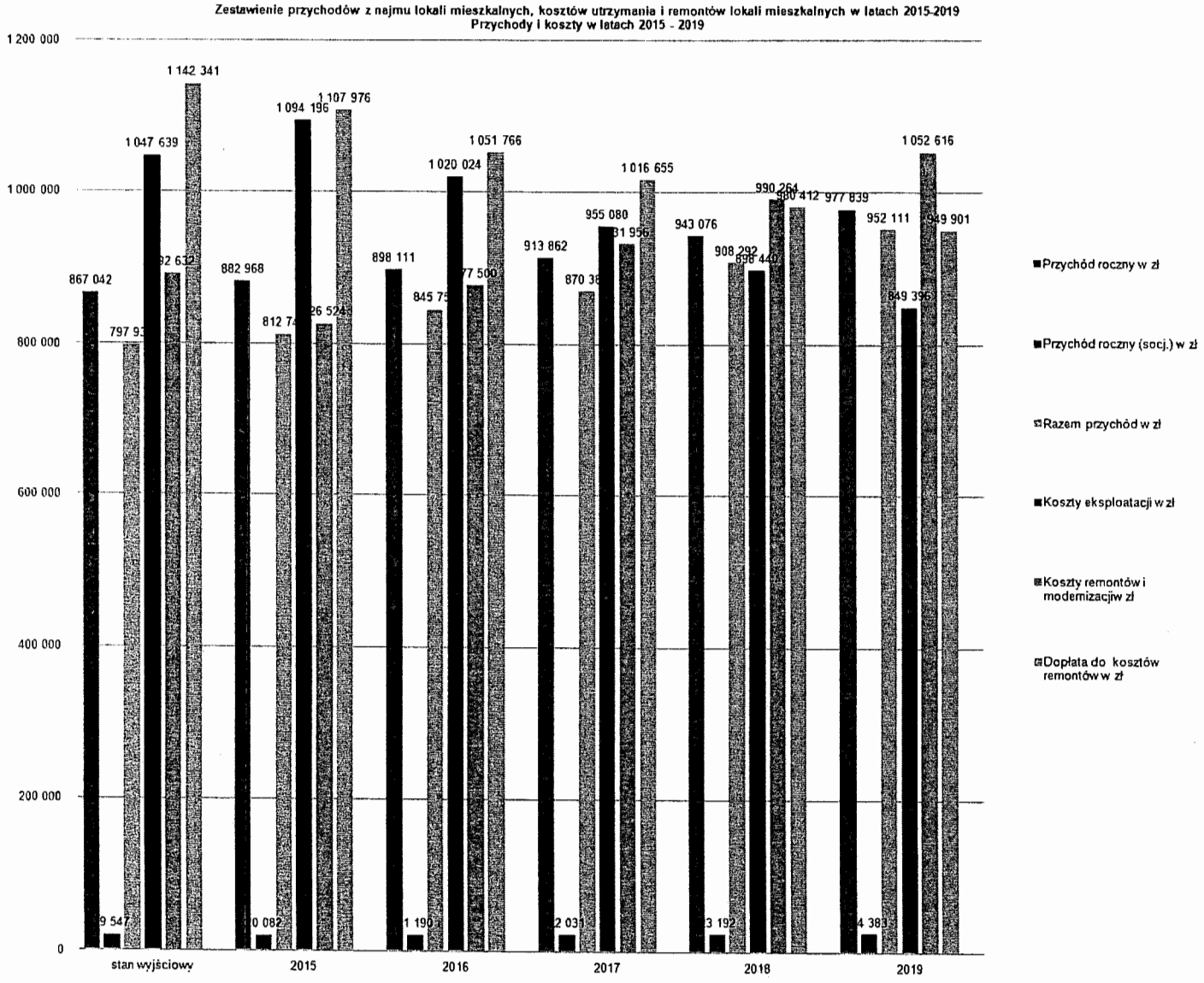
Koszty eksploatacji w zł	1 047 639	1 094 196	1 020 024	955 080	898 440	849 396
Przychód z najmu - koszty eksploatacj w zł	**-249 709**	**-281 452**	**-174 266**	**-84 699**	**9 852**	**102 715**
Koszty remontów i modernizacjiw zł	892 632	826 524	877 500	931 956	990 264	1 052 616
Dopłata do kosztów remontów w zł	**1 142 341**	**1 107 976**	**1 051 766**	**1 016 655**	**980 412**	**949 901**
Odszkodowanie za niewskazanie lokali socjalnych dla realizacji wyroków eksmisyjnych w zł	64 900	85 000	90 000	95 000	95 000	90 000
Łączna wysokość dopłaty niezbędna do sfinansowania kosztów utrzymania zasobu gminy w zł	**1 207 241**	**1 192 976**	**1 141 766**	**1 111 655**	**1 075 412**	**1 039 901**
Termorenowacja w zł		**250 000**	**250 000**	**250 000**	**250 000**	**250 000**
Wydatki inwestycyjne w zł		474 000	108 000	210 000	960 000	960 000
w tym dofinansowanie w zł					384 000	384 000

Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych, kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w latach 2015-2019
Powierzchnie lokali mieszkalnych w latach 2015-2019



Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych, kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w latach 2015-2019
Stawki czynszu w latach 2015-2019




Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych, kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w latach 2015-2019
Przychody i koszty w latach 2015 - 2019
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
867 042
1 047 639
1 142 341
882 968
1 094 196
1 107 976
898 111
1 020 024
1 051 766
913 862
955 080
1 016 655
943 076
990 264
977 839
952 111
1 052 616
stan wyjściowy
2015
2016
2017
2018
2019
Przychód roczny w zł
Przychód roczny (socj.) w zł
Razem przychód w zł
Koszty eksploatacji w zł
Koszty remontów i modernizacjiw zł
Dopłata do kosztów remontów w zł

Załącznik nr 10 do uchwały nr XII/101/2015
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2015 – 2019

Tabela nr 10

SZACUNKOWE ZAŁOŻENIA DLA PROPONOWANYCH ZMIAN W ZAKRESIE WYSOKOŚCI STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE, LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE KONIECZNE DLA WYLICZENIA ZAŁOŻEŃ WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMU NA LATA 2015-2019

(wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.01.2015r - 3.316,00 zł/m² 3% tj. 8,29 zł/m²)

3 8,29

STAWKA BAZOWA CZYNSZU ZA LOKALE KOMUNALNE					CZYNSZ ZA LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE		
Lata	Wysokość stawki bazowej czynszu w zł/m²	wzrost o %	% wartości odtworzeniowej	Wartość odtworzeniowa zł/m²	wysokość stawki czynszu socjalnego	% wartości czynszu bazowego	% wartości odtworzeniowej
Stan wyjściowy	3,30	0,00	1,19	3.316,00	0,50	0,42	0,18
2015	3,63	10,00	1,31	3.316,00	0,55	0,42	0,20
2016	4,00	10,00	1,45	3.316,00	0,60	0,41	0,22
2017	4,40	10,00	1,59	3.316,00	0,66	0,41	0,24
2018	4,84	10,00	1,75	3.316,00	0,73	0,42	0,26

2019	5,32	10,00	1,93	3.316,00	0,80	0,42	0,29

WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY OPOCZNO
W LATACH 2015 – 2019

Opracowanie wykonane przez:

Instytut Gospodarki Nieruchomościami

40-014 Katowice; ul. Mariacka 1

INSTYTUT GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Opoczno, lipiec 2015 r.

Uwagi wstępne – wprowadzenie do uchwały

Opoczno w liczbach

Opoczno, to ponad 22–tysięczne miasto w województwie łódzkim w powiecie opoczyńskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Opoczno.

Opoczno zajmuje obszar 24,75 km².

Miasto położone jest na krańcu Wyżyny Przedborskiej, historycznie w Małopolsce. Miasto leży we wschodniej części województwa łódzkiego, w północnej części mezoregionu Wzgórza Opoczyńskie, szerzej na pograniczu Wyżyny Małopolskiej i Niziny Mazowieckiej, u ujścia rzeki Wąglanki do Drzewiczki – prawego dopływu Pilicy.

Przez miasto przebiega droga krajowa nr 12 krzyżująca się na obrzeżach miasta z Centralną Magistralą Kolejową (linia kolejowa nr 4), linią kolejową nr 25 oraz drogą wojewódzką nr 726. Z Tomaszowem Mazowieckim Opoczno łączy droga wojewódzka nr 713 do Łodzi.

Opoczno znane już było we wczesnym średniowieczu. Wchodziło w skład kasztelani tarnowskiej. Pierwsza o nim wzmianka pochodziła z 1284 r.

Najwspanialszym okresem dla Opoczna w minionych wiekach były czasy Kazimierza Wielkiego wtedy nie tylko realizowano wielką akcję budowlaną, ale również rozwijał się handel i rzemiosło. Do miasta ściągali kupcy z różnych stron kraju. Opoczno stało się ośrodkiem nowo utworzonego powiatu.

W drugiej połowie XIX wieku – w okresie rozkwitu kapitalizmu, powstawały i rozwijały się w Opocznie niewielkie przedsiębiorstwa, w większości ściśle związane z rolnictwem. Odrębną pozycję zajmowały jedynie Zakłady Płytek Ceramicznych produkujących posadzkę terakotową. Dużym ułatwieniem dla miejscowego przemysłu była linia kolejowa Koluszki – Skarżysko-Kamienna, otwarta w 1885 r.

W 1910 r. zaprowadzono elektryfikację oświetlenia miasta.

Obecnie główną gałęzią przemysłu w gminie jest przemysł materiałów budowlanych, który ma głębokie tradycje. W Opocznie powstała jedna z pierwszych w Europie fabryk cementu. W XIX wieku wybudowano fabrykę płytek kamionkowych, która ulegając przekształceniom funkcjonuje do dziś jako Opoczno S.A. Drugim potentatem w tej branży jest CERAMIKA PARADYŻ Sp. z o.o. Ważną rolę odgrywa również przemysł włókienniczy reprezentowany przez OPTEX S.A. Przemiany gospodarcze ostatnich lat zmieniły nieco profil przemysłowy Gminy. Poza branżami tradycyjnie związanymi z Opocznem (ceramiczna, włókiennicza, transportu kolejowego) rozwijają się nowe profile produkcji jak: przemysł wydobywczy, rolno-spożywczy, metalowy czy branże budowlane oraz handel i usługi. Po roku 1989 dynamicznie rozwinął się sektor małej i średniej przedsiębiorczości, szczególnie w branży spożywczej.

Miasto stanowi centrum powiatu opoczyńskiego. Na jego terenie zlokalizowane są jednostki

pełniące funkcje administracyjne, usługowe i oświatowo-kulturalne o znaczeniu ponadlokalnym oraz placówki szkolnictwa, z których korzystają również mieszkańcy sąsiednich gmin.
Gmina prowadzi politykę przyjazną dla inwestorów. Tworzący nowe miejsca pracy mogą skorzystać z ulg podatkowych.

Na koniec 2014 roku liczba ludności na terenie Opoczna wynosiła 21 965 osób, z czego 11 323 to kobiety, a 10 642 – mężczyźni. Liczba ludności w przeliczeniu na 1 km^2 to 887 osób, przyrost naturalny na 1000 ludności – „- 0,3 osób", liczba kobiet na 100 mężczyzn – 106.

Na terenie Opoczna liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym to 18,0%, w wieku produkcyjnym 65,5%, a w wieku poprodukcyjnym 16,6%.

W 2014 roku na terenie Opoczna zarejestrowanych było 1876 podmiotów gospodarczych, z czego w sektorze publicznym 79, a w sektorze prywatnym 1797 podmiotów.

W 2013 roku liczba osób pracujących na terenie Opoczna wynosiła ogółem 7140 osoby, w tym 3312 to kobiety; 3828 to mężczyźni. Pracujący na 1000 ludności ogółem 322 osoby.

Liczba bezrobotnych na terenie Opoczna na koniec 2014 roku wynosiła 4070 osób, w tym 2066 kobiet i 2004 mężczyzn.

Stopa bezrobocia wynosiła na koniec 2014 r. na terenie powiatu opoczyńskiego 13,50%, w województwie łódzkim 11,90%, a w kraju 11,50 %.

Według danych GUS na koniec 2013 roku na terenie gminy Opoczno znajdowało się ogółem 7833 mieszkania o powierzchni ogólnej 5195543 m^2, z 29702 izbami.

Liczba mieszkań na 1000 ludności wynosiła 353 ogólnej liczby mieszkań, przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania 66,3m^2, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę 23,4 m^2.

Na terenie Opoczna oddano do użytkowania w kolejnych latach odpowiednio: w roku 2011 – 66, 2012 – 37, 2013 – 20, 2014 – 19 nowych lokali mieszkalnych.

* dane liczbowe dotyczące ludności, podmiotów gospodarczych, ilości mieszkań, bezrobocia - dane Głównego Urzędu Statystycznego.

Rozpoczęcie prac nad przygotowaniem kolejnego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno poprzedziła analiza możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez miasto.

W celu szczegółowej analizy sytuacji gminy Rada Miejska w Opocznie uchwaliła kilka ważnych dokumentów m.in.: Strategię Rozwoju Gospodarczego Miasta, Lokalny Program Rewitalizacji miasta Opoczno, Wieloletni Plan Inwestycyjny, a także Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opoczno na lata 2008-2012 oraz inne dokumenty, które stanowiły próbę wyznaczenia podstawowych kierunków rozwoju gminy na najbliższe lata.

Opracowane wcześniej strategiczne dokumenty mogą stanowić ułatwienie dla określenia założeń stanowiących podstawę do opracowania kolejnego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opoczno, którego celem jest określenie polityki władz gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej obejmującej m.in. funkcjonalną przebudowę miasta, modernizację zespołów zabudowy mieszkaniowej i wspieranie różnych form budownictwa mieszkaniowego.

Zapisy Konstytucyjne zobowiązują władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Konstytucja RP (art. 75) oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nakładają na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst. jedn. Dz. U. z 2014r. nr 150).

W Polsce gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi należy do gmin. Gminy dysponują dwoma rodzajami zasobów mieszkaniowych, wspomaganych ze środków publicznych. Są to po pierwsze mieszkania komunalne w tym socjalne oraz społeczne mieszkania czynszowe stanowiące zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego.

Większość decyzji związanych z mieszkalnictwem odbywa się na poziomie lokalnym, każda gmina samodzielnie tworzy i reguluje własną politykę mieszkaniową, która musi być zgodna z obowiązującym systemem prawnym i krajowymi programami mieszkalnictwa. To właśnie gminy posiadają potencjalne narzędzia taniego i dostępnego mieszkalnictwa, które są kluczowymi narzędziami zarówno w wymiarze profilaktycznym, jak i integracyjnym bezdomności.

Obecna konstrukcja prawna oraz brak szczegółowych uregulowań systemowych powodują, że najważniejszą rolę w kreowaniu polityki mieszkaniowej w kraju pełnią właśnie gminy. W konsekwencji każda gmina może mieć znacznie różniącą się politykę mieszkaniową.

Polityka mieszkaniowa jest zagadnieniem kluczowym dla polityki społecznej w kontekście bezdomności

Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania różnych działań.

Realizacja tych zadań i warunki stworzone przez władze gminy powinny umożliwiać mieszkańcom swobodne pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych, o kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Działania gminy powinny więc być skierowane tak do gospodarstw domowych posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (najemcy, właściciele), jak i do osób - rodzin,

nie posiadających mieszkania (mieszkających „kątem" przy rodzinie lub podnajmujących pokoje w różnych zasobach). Obejmować winny bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności (od budujących luksusowe rezydencje po bezrobotnych). Przykładowo, działania te można pogrupować w sposób następujący:

- Udostępnianie terenów budowlanych poprzez:
  - odpowiednie zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,
  - rozwój sieci uzbrojenia miejskiego i infrastruktury komunikacyjnej,
  - finansowanie lub współfinansowanie z dotacji Unii Europejskiej oraz ze środków budżetowych, budowy infrastruktury technicznej, towarzyszącej nowym inwestycjom mieszkaniowym oraz rozwoju i uzupełnienia infrastruktury istniejącej zabudowy mieszkaniowej (przykładem takich działań są programy Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych realizowane w różnych gminach),
  - sprzedaż lub oddanie w wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów,
  - pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych, w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych również w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym oraz koncesji na roboty budowlane,
  - pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli lokali na rynku wtórnym lub od spółdzielni mieszkaniowych .
- Działania organizacyjne, polegające na:
  - uproszczeniu procedur wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych,
  - występowaniu do wojewody z wnioskami o komunalizację terenów budowlanych na terenie gminy, będących własnością Skarbu Państwa,
  - prowadzeniu procedur zmierzających do wykupu i scalania gruntów budowlanych.
- Tworzenie własnego stałego zasobu mieszkaniowego – dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych, zamiennych, pomieszczeń tymczasowych jak i udzielanie pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach, uprawnionym do takiej pomocy, wg zasad określonych w uchwale Rady Miejskiej.
- Utrzymywanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pomimo niezbyt dużych środków, pochodzących głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomagania części mieszkańców gminy

(niekoniecznie najbiedniejszych) ze środków finansowych gminy.

- Wspomaganie utrzymania zasobów stanowiących współwłasność gminy poprzez:
  - finansowanie z budżetu gminy remontów budynków stanowiących w całości własność gminy, a także pomoc w finansowaniu remontów nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (dążenie do zminimalizowania skutków rozproszonej prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy),
  - wypłacanie dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych.

Proces udostępniania terenów budowlanych w mieście jak i działania organizacyjne, powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Efektem takich działań będzie zwiększenie podaży mieszkań, co może obniżyć koszty budowy. Jest to więc pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Pomoc ta obejmuje nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy.

Taki sposób wydawania środków publicznych jest oczywiście zgodny z szeroko pojętym interesem gminy, bo tworzy nowe miejsca pracy i to nie tylko w budownictwie. Nie podnosi natomiast jej zamożności, gdyż podatki od nieruchomości bez względu na ich wartość, są wciąż niskie, a napływ nowych mieszkańców, nawet o wysokich dochodach, przynosi także obciążenia dla gospodarki komunalnej (np. poprzez wzrost liczby samochodów) nie równoważąc ich przez wpływy z podatków od osób fizycznych.

Proces wspomagania mieszkańców poprzez dofinansowanie ponoszonych przez nich wydatków mieszkaniowych skierowany jest z kolei do osób ubogich, o ściśle określonych dochodach, ale o już zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Nie tworzy on nowych mieszkań, jedynie zapobiega ich utracie na skutek groźby eksmisji.

Dla rodzin i osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach najistotniejszy jest kształtowany przez gminę proces tworzenia lub współtworzenia zasobów mieszkaniowych, które następnie będą im udostępniane.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale komunalne w tym socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe, a także związany z tym wzrost roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych, a obecnie i pomieszczeń tymczasowych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Różne sposoby i możliwości realizacji zadania własnego gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy, powinny wynikać ze strategii gminy i być rozpisane w postaci programów średniookresowych.

Są to programy stanowiące ostatni etap realizacji ustaleń strategii, a tym samym

podstawę do opracowania kolejnych, rocznych planów realizacyjnych oraz planowania wydatków budżetowych gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy można uznać za średniookresowy program lokalnej strategii mieszkaniowej.

Obowiązki władz samorządowych w dziedzinie mieszkalnictwa sprecyzowane zostały w ustawach:

- z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowiących, iż zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmujące sprawy:
  1) ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska,
  2) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
  3) komunalnego budownictwa mieszkaniowego.
- w art. 4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. ponownie zapisano:
  „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy".

Dla realizacji celów określonych Programem władze gminy Opoczno powinny tworzyć optymalne warunki do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe m.in. poprzez następujące działania:

- uwzględnienie problematyki mieszkaniowej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności poprzez racjonalne uwzględnienie uwag zgłaszanych w toku procedury planistycznej,
- opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zapotrzebowania na grunty pod budownictwo mieszkaniowe zarówno teraźniejsze, jak i przyszłe, a także z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ustalenie planu sprzedaży gruntów w kolejnych latach, pod różne typy zabudowy, w celu porządkowania i racjonalnego wykorzystania terenów, z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia,
- wyposażenie terenów inwestycyjnych w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej,
- uzupełnienie infrastruktury technicznej na terenach zabudowanych,
- wyposażenie terenów inwestycyjnych w infrastrukturę komunikacyjną, przy czym należy unikać sytuacji, w których koszty budowy dróg przerzucane są w całości na inwestorów wskutek zawierania umów o finansowanie,
- wystąpienie z ofertą zakupu wybranych gruntów na cele mieszkaniowe do innych właścicieli, w tym gruntów nieefektywnie użytkowanych,

- wykorzystanie możliwości przejęcia nieruchomości od zalegających względem niej osób fizycznych i prawnych,
- wykorzystanie możliwości przejęcia nieruchomości Skarbu Państwa,
- stymulowanie przekształceń własnościowych rozdrobnionych działek, poprzez inicjowanie scaleń, w celu maksymalizacji gospodarki gruntami w mieście,
- zbywanie nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne.

Celem realizacji zadań w zakresie określonych Programem, opracowany został kolejny Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opoczno w latach 2015 – 2019.

Mieszkaniowy zasób gminy

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób np.: poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, również we współpracy z gminami ościennymi.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno zawiera prognozy działań gminy w latach 2015 – 2019, zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych w tym socjalnych i pomieszczeń tymczasowych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Stosownie do przepisu art. 2 ust. 1 pkt. 10 w związku z art. 20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Mieszkaniowy zasób gminy Opoczno tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy.

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące 100% własności gminy

Wyszczególnienie	Lokale w budynkach stanowiących 100% własność gminy
Ilość budynków	34
Ilość lokali mieszkalnych	296
Powierzchnia w m^2	11.511,44

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności

Wyszczególnienie	Lokale gminne w nieruch. wspólnot mieszkaniowych
Ilość budynków	50
Ilość lokali mieszkalnych	309
Powierzchnia w m^2	12.710,88

Łącznie mieszkaniowy zasób gminy Opoczno to 605 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 24.222,32m^2 (stan na grudzień 2014 r.)

Lokale mieszkalne w zasobie gminy Opoczno wynajmowane są na czas nieoznaczony i na czas oznaczony.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy, które niestety nie wystarczają w pełni na poprawę jego stanu technicznego to m.in. wpływy uzyskane z najmu lokali mieszkalnych, a także dodatkowe środki z budżetu gminy przekazywane na utrzymanie zasobu gminy.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno powinien ulegać zdecydowanej i systematycznej poprawie w miarę przekazywania dodatkowych środków finansowych z budżetu gminy, aż do dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Ponieważ większość budynków, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Opoczno to budynki wybudowane w latach 1946-1990 – prawie 73%, a tylko 1% to mieszkania komunalne znajdujące się w budynkach wybudowanych po 1991 r., to większość lokali komunalnych to lokale o średnim – zadawalającym stanie technicznym.

Dlatego też należy wprowadzić zasadę systematycznej poprawy stanu technicznego budynków z uwzględnieniem pierwszeństwa robót remontowych w zakresie wynikającym
z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz realizacji decyzji

administracyjnych nadzoru budowlanego.

Równolegle należy poczynić starania dla pozyskania środków finansowych umożliwiających przeprowadzenie w pozostałych nieruchomościach inwestycji zmierzających do zdecydowanej poprawy ich stanu technicznego.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych właściciel zasobu i zarządca nieruchomości powinien kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Celem polityki remontowej winno być wyznaczenie najważniejszych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenie podstaw działalności dla jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków winny być realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Założenie standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób gminy Opoczno

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez Prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu, nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo – modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat. Pożądany standard budynków i lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem, iż w niektórych punktach odnosi się on do budynków już wyposażonych w wymieniowe instalacje i dotyczy sytuacji przewidzianych w odrębnych przepisach prawa, a w przeważającej części uzależniony jest od posiadanych przez Miasto środków finansowych, powinien przedstawiać się następująco:

1) Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok,
2) Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat,

3) Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat,
4) Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana w miarę potrzeb,
5) Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat,
6) Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, badania kontrolne co rok,
7) Malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, w miarę potrzeb,
8) Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
9) Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1) Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
2) Sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
3) Sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
4) Sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
5) Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka).

W przypadku nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Opoczno pożądane będzie przyjęcie w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasady systematycznej poprawy stanu technicznego i podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych wraz z ich kompleksową termomodernizacją. Jednocześnie, na bieżąco w miarę występujących potrzeb powinny być prowadzone drobne remonty na nieruchomościach.

Osiągniecie wyżej określonych standardów zarówno w zakresie stanu technicznego budynków, jak i lokali wymaga wydatkowania przez władze gmin określonych środków finansowych, co obecnie z uwagi na sytuację polskich gmin jest niemożliwe, aczkolwiek nie nierealne przy założeniu pozyskania dodatkowych zewnętrznych źródeł finansowania (ze środków Unii Europejskiej w ramach przyszłego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014 – 2020 w ramach projektowych działań IV.1.*Odnawialne źródła energii* oraz IV.2. *termomodernizacja budynków* oraz środków finansowych pozyskiwanych z Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego) i dobrze prowadzonej polityce remontowej.

Jednocześnie nie bez znaczenia na podejmowane w tym zakresie decyzje ma fakt, iż tak wysokie wymagania dotyczą budynków nowych. Żaden przepis prawa nie nakłada obowiązku wyposażenia budynku w instalacje, których nie posiada, gdyż często jest to niemożliwe z uwagi na warunki techniczne.

Przy określaniu kierunków priorytetowych dla remontów mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno w kolejnych latach obowiązywania Programu należy mieć bezwzględnie na uwadze wnioski i zalecenia ujęte w przeglądach technicznych budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, które winny być wykonane na jej zlecenie zgodnie z obowiązującymi przepisami przez osoby uprawnione i powinny one stanowić podstawę do opracowania kolejności robót zgodnie z najpilniejszymi potrzebami.

Gmina w miarę posiadanych środków finansowych winna stwarzać warunki dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskiwania lokali mieszkalnych lub tworzyć warunki dla ich powstawania na terenie gminy.

Od 10 lipca 2001 r. tj. po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst. jedn. Dz. U. z 2014 r. Nr 150) w sytuacji, gdy miasto Opoczno posiada niewystarczający – w stosunku do potrzeb – zasób lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy lub adaptacji budynków mieszkalnych
z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne lub przy braku takiej możliwości, skuteczne przekwalifikowanie lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne.

Dobrym sposobem na powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy jest adaptacja powierzchni niemieszkalnych takich jak m.in. strychy na lokale mieszkalne i bez znaczenia jest czy dotyczy to budynku stanowiącego 100% własności gminy czy budynku, gdzie powstała wspólnota mieszkaniowa, a także przejmowanie budynków z lokalami od innych podmiotów prawa w oparciu o obowiązujące przepisy.

Potrzeba zwiększania zasobu gminy wynika przede wszystkim z obowiązku zapewnienia przez gminę lokali socjalnych osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do otrzymania lokalu socjalnego – art. 14 w/cytowanej ustawy, a od 16 listopada 2011 r. także prawo do pomieszczenia tymczasowego.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2004 r. Nr 64, poz. 593 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią

zamieszkałą,

- obłożnie chorzy,
- emeryci, renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadające status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązania się przez gminę z obowiązków zapewnia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona zostanie na **roszczenia odszkodowawcze** ustalane w oparciu o art. 417 w związku z art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego. Takie uregulowania prawne powodują, iż gminy odpowiadają obecnie za straty, które właściciel lokalu poniósł oraz korzyści jakie mógłby osiągnąć, gdyby gmina dostarczyła lokatorowi lokal socjalny. W efekcie im później gmina dostarczy osobie eksmitowanej lokal, tym większe koszty będzie musiała w związku z tym ponieść.

Z analizy zgromadzonych dotychczas dokumentów wynika, iż z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko gminie systematycznie występują właściciele, wobec których gmina nie wywiązała się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego, z roku na rok kwota wypłacana z budżetu miasta jest coraz wyższa.

W gminie Opoczno skala tego zjawiska dotyczy na dziś ok. 50 wyroków eksmisyjnych, należy się jednakże spodziewać wzrostu liczby orzeczonych wyroków, co oznacza konieczność zabezpieczenia określonych środków finansowych na ewentualną wypłatę odszkodowań.

Nie można również zapominać o grupie tych osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z lokalu bez przyznania prawa do lokalu socjalnego – w związku z czym posiadają uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego, a których dokładna liczba nie jest znana, osoby te również będą oczekiwać pomocy od gminy.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno w latach 2015 – 2019

wyszczególnienie	Stan wyjściowy	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Opoczno	605	607	607	608	615	622

W tym lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	75	77	79	81	83	85

Powyższa tabela przedstawia wielkość zasobu mieszkaniowego uwzględniając pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych, przede wszystkim lokali socjalnych z uwzględnieniem dalszej prywatyzacji zasobu.

Ponadto w polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych nie posiadających własnego lokalu, a osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy gminy w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy gminy jest dla nich niemożliwe.

Aktualnie pomocy gminy z ww. powodów oczekuje ok. 330 wnioskodawców umieszczonych na tzw. listach przydziałów zakwalifikowanych do przydziału lokalu pełnostandardowego lub lokalu socjalnego.

Można się jednakże spodziewać, iż grupa tych osób wzrośnie, gdyż liczba składanych w gminie wniosków o przydział lokalu każdego roku wynosi około 20 nowych wniosków podlegających weryfikacji.

Ponieważ w chwili obecnej pomocy ze strony gminy – poprzez przydział lokalu mieszkalnego z różnych powodów – oczekuje ok. 380 osób lub rodzin, przy dotychczasowym średnim w skali roku odzysku tylko ok. 18 lokali, można założyć, iż czas oczekiwania na realizacje „przydziału" lokalu z zasobów gminy wynosi około 20 lat, jednakże pamiętać należy, iż rzeczywisty okres oczekiwania na realizację przydziału jest zdecydowanie krótszy z uwagi na bieżącą weryfikację list osób oczekujących na przydział lokalu – pod kątem posiadanego dochodu i ewentualnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących. Nie dotyczy to jednakże osób posiadających uprawnienie do lokalu zamiennego i socjalnego w ramach orzeczonych wyroków eksmisyjnych.

W tej sytuacji, mając jednocześnie na uwadze ustawowo nałożone na gminę obowiązki zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych, a wyniku noweli ustawy o ochronie praw lokatorów, która zaczęła obowiązywać z dniem 16 listopada 2011 r. także

pomieszczeń tymczasowych i w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu, oczekiwaniom społecznym w zakresie pozyskania własnego mieszkania, gmina musi bezwzględnie przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego należy uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690).

Zgodnie z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też będzie wynajmowane na czas nieoznaczony.

Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Jedną z bardziej dyskusyjnych kwestii jest strategia tworzenia zasobu lokali socjalnych. W polityce społecznej zaleca się różnorodność mieszkańców jako element strategii przeciwdziałania wykluczeniom i patologiom. Normy budowlane i fakt występowania znaczącej liczby mieszkań gminnych o niskim standardzie sprzyjają strategii wydzielania lokali socjalnych z istniejącego zasobu gminnego.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nieoznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny.

Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną.

Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Obowiązujące obecnie przepisy ustawowe oraz przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie na własność zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej

cenie, natomiast gminie określenie zasad ich sprzedaży i możliwość wyłączenia części zasobu z tej sprzedaży, w celu racjonalnego gospodarowania tym zasobem.

Budynek z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali.

Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie sukcesywnych działań polegających na wyprowadzeniu własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Ma to szczególne uzasadnienie w tych nieruchomościach, gdzie udział gminy jest już niewielki.

Polityka prywatyzacyjna gminy nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Jak wskazała praktyka realizacja tych celów jest możliwa przy utrzymywaniu zasobu mieszkaniowego gminy na poziomie ok. 20% wszystkich lokali mieszkalnych na terenie gminy co w przypadku gminy Opoczno wskazuje na pożądany poziom ok. 1500 lokali mieszkalnych.

Wskaźnik ten uważany jednakże do niedawna za pożądany jest systematycznie przez gminy obniżany i ustalany w sposób indywidualny uzależniony od możliwości danej gminy.

Zasady polityki czynszowej

Obowiązująca do czerwca 2001 r. ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r., Nr 120 poz. 787) nałożyła na gminy obowiązek ustalenia stawek czynszu regulowanego. Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku.

Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej, zostało rozłożone w czasie. Pomimo, że mocą dawnej ustawy, gmina

mogła znacznie podwyższyć stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez gminę stawki były znacznie niższe niż dopuszczał ustawodawca.

Tabela nr 4. Zmiany bazowej stawki czynszu w zasobach gminy Opoczno w latach 2010-2014

Rok obowiązywania	bazowa czynszu [zł/m²]		% wartości wzrostu	
	lokale mieszkalne	lokale socjalne	lokale mieszkalne	lokale socjalne
2010	2,50	0,38	bd	bd
2011	2,75	0,42	10	10
2012	3,00	0,45	11	8
2013 – 2014	3,30	0,50	10	10

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiła, że do 2004 roku czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższenia czynszu w poszczególnych latach.

W tej sytuacji dochodzenie do pułapu 3% wartości odtworzeniowej na terenie niektórych gmin stało się w zasadzie nierealne.

Z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 r. wynika, iż ust. 3 art. 9 jest niezgodny z Konstytucją w zakresie takim, iż ogranicza możliwości właścicieli do podnoszenia stawek czynszowych, jednakże nie spowodowało ono znaczących ruchów w polityce czynszowej gmin.

Ustawa z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawa z dnia 22 grudnia 2004 r. o takim samym tytule wprowadziły nowe zasady podwyżek czynszu.

Zasady te były następujące:

- podwyższanie czynszu, nie może być dokonane częściej niż co 6m-cy,
- jeśli poziom rocznego czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub czynsz miałby ten poziom po podwyżce przekroczyć, to podwyżka nie może być większa niż 10% dotychczasowego czynszu.

Oznaczało to, że jedynie w przypadku, gdy czynsz przed podwyżką nie przekraczał 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka czynszu, w wyniku której nie zostanie przekroczony ten poziom, mogła być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu. W

takich przypadkach obowiązywały inne okresy wypowiedzenia czynszu.

Obecnie z uwagi na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006 r. sygn. akt. K33/05 (Dz. U. z dnia 23 maja 2006 r. Nr 86 poz. 602), który orzekł, że **art. 8a ust. 5 ustawy**, w zakresie w jakim nie określa zasadności podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jest niezgodny z art. 2. Konstytucji; **art. 8a ust. 6 pkt. 1 ustawy** jest niezgodny z art. 2 Konstytucji; **art. 8a ust. 7 pkt. 1 ustawy** w zakresie w jakim umożliwia podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynoszących 3% i więcej wartości odtworzeniowej lokalu z pominięciem przepisów art. 8a ust. 1-6 tej ustawy, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 76 Konstytucji; **art. 8a ust. 7 pk. 2 ustawy** jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 76 Konstytucji; **art. 9 ust. 1 ustawy** jest niezgodny z art. 2 Konstytucji – **dokonano zmian w obowiązujących przepisach**. Ponadto Trybunał orzekł, że **art. 8a ust. 6 pkt. 1 oraz art. 9 ust. 1 ustawy** – tracą moc obowiązującą z dniem

31 grudnia 2006 r. Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wymusiły wprowadzenie zmian do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego – zmian tych dokonano 15 grudnia 2006 r., a opublikowano je w Dz. U. Nr 249 z 2006 r. poz.1833. W związku z nowelizacją ustawy od 1 stycznia 2007 r. do podwyżek czynszu obowiązują następujące zasady:

- podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- podwyżka czynszu wymaga co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia,
- podwyżka w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej
- lokalu nie wymaga uzasadnienia,
- każda podwyżka, w wyniku której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej, wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.

Na pisemne żądanie lokatora, właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, **pod rygorem nieważności** podwyżki musi przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Ponadto należy mieć na uwadze zupełnie nowe uregulowanie ustawowe dotyczące obniżek czynszu, co zostało uwzględnione w Programie. Nałożone ustawowe ograniczenia podwyższania czynszów, spowalniają proces pokrywania kosztów

eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego wyłącznie przychodami z czynszów.

Tabela nr 5. Przewidywane zmiany bazowej stawki czynszu w zasobach gminy Opoczno w latach od 2015 – 2019 (wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.04.2014 – 3316 zł/m^2; 3% tj. 8,29 zł/m^2)

Rok	bazowa stawka czynszu zł/m²/m-c	% wartości wzrostu	% wartości odtworzeniowej	Stawka czynszu socjalnego
2014	3,30	-	1,19	0,50
2015	3,63	10	1,31	0,55
2016	4,00	10	1,45	0,60
2017	4,40	10	1,59	0,66
2018	4,84	10	1,75	0,73
2019	5,32	10	1,93	0,80

Przedstawione propozycje wymagają działań władz gminy Opoczno w kierunku wzrostu stawek czynszowych za lokale mieszkalne oraz konieczność uwzględnienia dochodów najemców lokali, wysokości zadłużenia z tytułu braku wnoszenia stosownych opłat, jak i wysokość kwot wypłacanych z budżetu gminy na dodatki mieszkaniowe.

Zarządzanie nieruchomościami

Zarządzanie nieruchomościami można zdefiniować jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również podejmowanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego, specjalistycznego zachowania w zarządzie poszczególnymi formami własności.

- w stosunku do budynków stanowiących przedmiot współwłasności

  Zarządzanie budynkami, w których gmina posiada ułamkowy udział we własności wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli,

- w stosunku do wspólnot mieszkaniowych

  Istotną zmianę w dotychczasowym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi gminy przyniosła prywatyzacja części zasobów mieszkaniowych, w wyniku której w budynkach z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, z 2000 r., poz. 903), których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.
- w stosunku do budynków prywatnych czynszowych

  Gmina zarządza budynkami czynszowymi stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

  Gmina może zwolnić się z prowadzenia cudzej sprawy po ustaleniu właściciela nieruchomości i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jego zleceń albo prowadzić sprawę, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nią zająć.

W kwestii sposobu zarządzania nieruchomościami gminnymi, to w chwili obecnej, zapis art. 3 ust.1 Ustawy o gospodarce komunalnej stanowi, iż jednostki samorządu terytorialnego mogą powierzać wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej osobom fizycznym, prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej w drodze umowy na zasadach ogólnych z uwzględnieniem przepisów o finansach publicznych lub odpowiednio przepisów o: partnerstwie publiczno-prywatnym, koncesji na roboty budowlane lub usługi, zamówieniach publicznych, działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

Decyzja dotycząca wyboru formy zarządzania posiadanym zasobem nieruchomości należy do organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego i dopiero w ślad za nią można podjąć określone działania, które umożliwią prawidłowe gospodarowanie m.in. posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z tymi uregulowaniami gmina Opoczno podjęła decyzję, iż zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym odbywa się w sposób bezpośredni przy nadzorze sprawowanym przez gminę w oparciu o stosowną umowę z Zakładem Gospodarki

Mieszkaniowej Sp. z o.o., natomiast zarządzanie nieruchomościami budynkowymi stanowiącymi współwłasność gminy Opoczno prowadzone jest przez zarządców nieruchomości w oparciu o stosowne umowy.

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno

Zadaniem podstawowym gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych.

Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych. Gmina podejmuje działania umożliwiające:

1) Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:
   - nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane samodzielnie przez gminę, lub w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym lub koncesji na roboty budowlane,
   - budownictwo realizowane w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
   - nabywanie nieruchomości lub wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
   - przeznaczenie terenów gminy pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi gmina podejmuje współpracę,
   - wynajmowanie przez miasto Opoczno lokali mieszkalnych na wolnym rynku.
2) Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.
   - opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność gminy Opoczno,
   - podjęcia działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom lub wolnych lokali w ramach organizowanych przetargów na zbycie,
   - podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie innych lokali o lepszym standardzie.

Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- tworzenie warunków dla budownictwa mieszkaniowego m.in. poprzez uzbrajanie terenów i ich udostępnianie inwestorom,
- wspieranie realizacji inwestycji mieszkaniowych planowanych i prowadzonych na terenie gminy.