



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 23 grudnia 2024 r.

Poz. 3504

UCHWAŁA NR X/163/24 RADY MIASTA OPOŁA

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2024-2030

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2024-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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

Przewodnicząca Rady

Barbara Kamińska

Załącznik nr 1 do uchwały nr X/163/24 Rady Miasta Opola z dnia 19 grudnia 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opole na lata 2024 – 2030

Podstawa prawna: art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 725).

Opole 2024

Spis treści

| | |
|--|-----------|
| Wprowadzenie | 3 |
| Rozdział I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opole na lata 2024 - 2030 | 5 |
| 1.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego..... | 5 |
| 1.2 Stan techniczny zasobu komunalnego..... | 7 |
| Rozdział II. Analiza potrzeb mieszkaniowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024 - 2030..... | 10 |
| 2.1 Analiza potrzeb mieszkaniowych | 10 |
| 2.2 Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych żyjących w niedostatku oraz oczekujących na realizację wyroków o eksmisję z lokalu..... | 10 |
| 2.3 Prognoza zapotrzebowania na najem socjalny lokalu na lata 2024 - 2030..... | 13 |
| 2.4 Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie mieszkania do remontu na koszt przyszłego najemcy. | 13 |
| 2.5 Prognoza zapotrzebowania na mieszkanie do remontu na lata 2024 - 2030..... | 14 |
| 2.6 Poprawa warunków mieszkaniowych najemców zasobu komunalnego poprzez wyrażenie zgody na zamianę na inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy..... | 14 |
| 2.7 Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata..... | 16 |
| Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali na lata 2024 – 2030 | 19 |
| Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu..... | 22 |
| Rozdział V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2024 - 2030..... | 24 |
| Rozdział VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2024 - 2030 | 25 |
| Rozdział VII. Wysokość kosztów na lata 2024 - 2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontowe oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycji | 26 |
| Rozdział VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole | 29 |
| Rozdział IX. Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o..... | 30 |
| Spis tabel | 32 |
| Spis wykresów..... | 32 |

Wprowadzenie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2024-2030 jest realizacją obowiązku, nałożonego zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Gmina Opole posiada i tworzy zasób mieszkaniowy w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej miasta Opola. Posiadanie lokalu mieszkalnego zabezpiecza potrzeby dobrostanu i obecnie jest jednym z największych dóbr osobistych, które pozwala usamodzielnąć się podstawowej komórce społecznej jaką jest rodzina.

Dysponowanie zasobem mieszkaniowym powinno odbywać się poprzez racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi zapewniając maksymalne wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2024-2030 określa kierunki działania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Do głównych celów należy zaliczyć:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach,
2. eliminowane z zasobu komunalnego liczby niezagospodarowanych lokali mieszkalnych tzw. pustostanów,
3. sukcesywna poprawa stanu technicznego posiadanego mienia komunalnego w szczególności poprzez:
 - eliminowanie lokali bez WC,
 - zmiana sposobu ogrzewania poprzez sukcesywne włączanie do sieci miejskiej,
 - likwidację barier architektonicznych na mieniu komunalnym, w której Gmina jest wyłącznym właścicielem,
 - termomodernizację budynków.

4. optymalizację struktury własnościowej lokali komunalnych w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu,
5. efektywne dochodzenie roszczeń wobec zadłużonych użytkowników lokali,
6. realizacja wyroków eksmisyjnych w celu odzyskiwania lokali i ponownego ich zasiedlenia,
7. zamiana lokali mieszkalnych w celu poprawy warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących w lokalach Gminy.

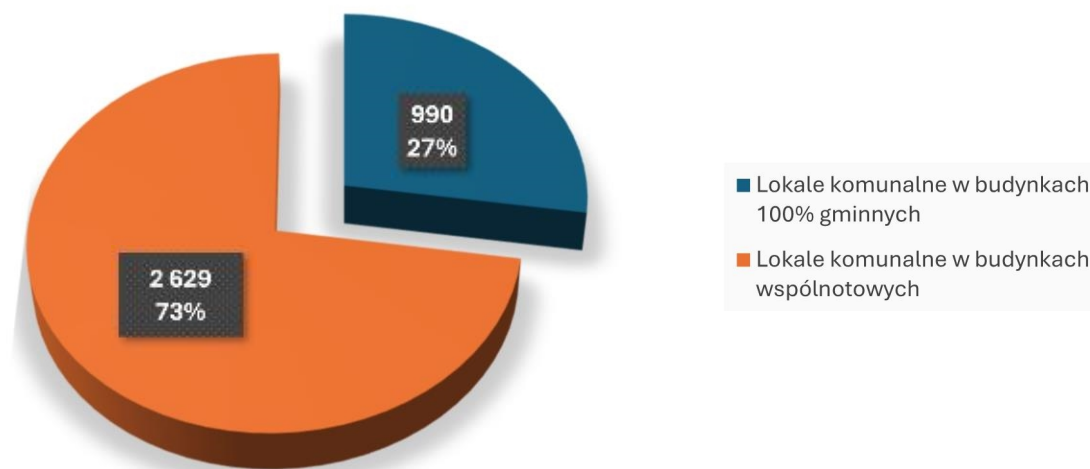
Rozdział I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opole na lata 2024 - 2030

1.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy Gminy Opole według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. obejmował 3.619 lokali (w tym 3.157 lokali komunalnych i 462 lokali w najmie socjalnym) o łącznej powierzchni 175.920,47 m², w tym:

- a) 990 lokali w 192 budynkach będących w 100% własnością gminy o ogólnej powierzchni użytkowej 46.664,00 m²,
- b) 2.629 lokali mieszkalnych w 852 budynkach stanowiących współwłasność gminy o ogólnej powierzchni 129.256,47 m².

Wykres 1 Stan zasobu komunalnego z uwzględnieniem struktury własności na dzień 31 grudnia 2023 r.



Wielkość zasobu komunalnego jest wartością dynamiczną. Nieustanne zmiany w zasobie mieszkaniowym następują w wyniku realizacji nowego budownictwa, likwidacji budynków, złego stanu technicznego nieruchomości oraz prywatyzacji lokali i budynków.

Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Opole, w tym wydzielenie lokali z przeznaczeniem na najem socjalny oraz bieżącą ich aktualizację prowadzi Prezydent Miasta Opola.

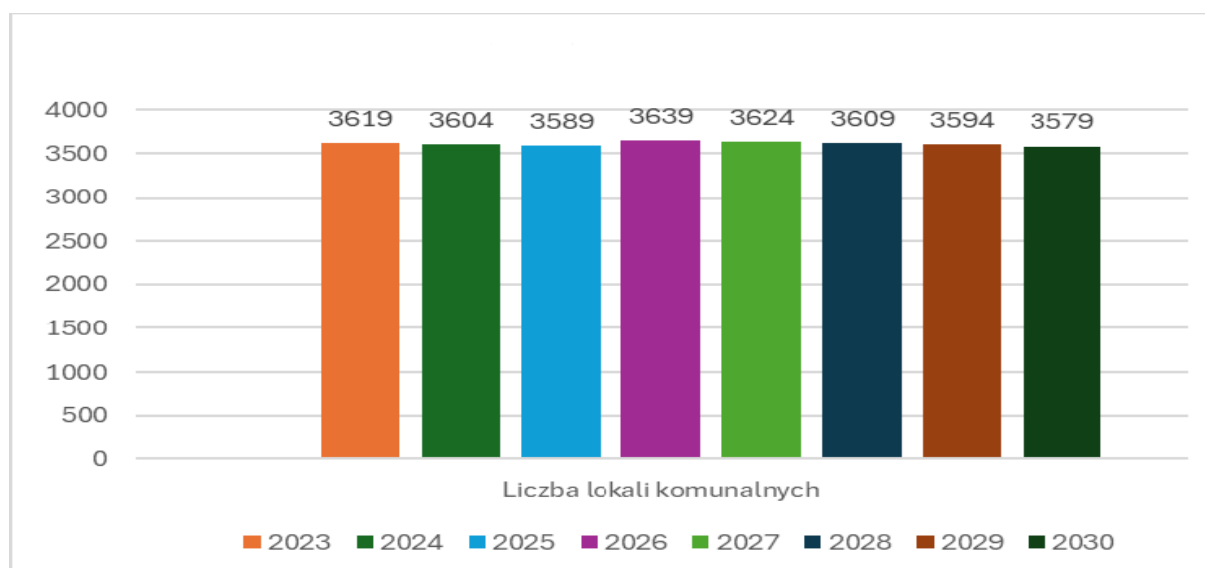
Celem prowadzonej gospodarki mieszkaniowym zasobem jest utrzymanie liczby lokali, która służyć ma zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy. Jednym ze sposobów zabezpieczenia potrzeb jest m.in. budowanie nowych budynków mieszkalnych. Mieszkania komunalne muszą spełniać standardy wyposażenia i wymogi efektywności utrzymania. W celu zachowania optymalnego systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole zasadnym jest zwrócenie uwagi na:

- a) ograniczenie starego zasobu mieszkaniowego, realizowane poprzez rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym, których remont jest nieopłacalny,
- b) prywatyzację mieszkań biorąc pod uwagę ich przydatność, sprawność oraz przy założeniu ciągłości w wykonywaniu zadań własnych Gminy Opole,
- c) odtworzenie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych przy współpracy z Opolskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- d) remonty odzyskiwanych lokali mieszkalnych przeznaczanych do ponownego zasiedlenia.

Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Opole na lata 2024-2030:

Tabela 1 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Opole na lata 2024-2030

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| liczba lokali | 3619 | 3604 | 3589 | 3639 | 3624 | 3609 | 3594 | 3579 |

Wykres 2 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Opole na lata 2024-2030

Prognozę dotyczącą wielkości zasobu opracowano na podstawie następujących założeń:

- zwiększenie zasobu lokali komunalnych – planowana jest budowa osiedla mieszkaniowego z 65 lokalami mieszkalnymi przy współpracy z Opolskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- zwiększenie zasobu lokali na najem socjalny,
- sprzedaż corocznie ok. 15 lokali komunalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Opole.

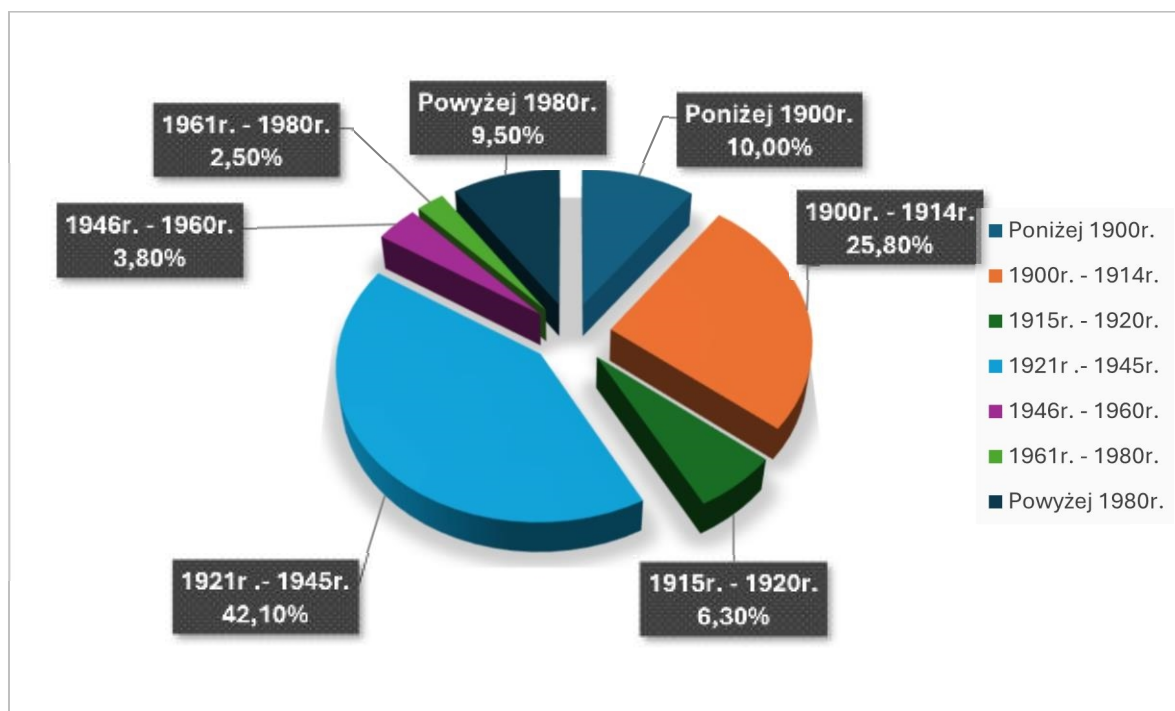
1.2 Stan techniczny zasobu komunalnego.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Opole dominują budynki wybudowane przed 1945 rokiem, które stanowią 84,20% zasobu. Głównym celem polityki remontowej jest dążenie do poprawy stanu technicznego zasobu, tak aby dostosować go do wymogów technicznych i powstrzymać pogłębiającą się degradację substancji mieszkaniowej.

Tabela 2 Struktura wiekowa budynków zasobu gminnego

| Lata budowy budynku | 1900 | 1900-1914 | 1915-1920 | 1921-1945 | 1946-1960 | 1961-1980 | 1980> |
|-------------------------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| Udział % w ogólnej liczbie budynków | 10,00% | 25,80% | 6,30% | 42,10% | 3,80% | 2,50% | 9,50% |

Wykres 3 Struktura wiekowa budynków



Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego Gminy Opole oraz wyposażenie techniczne określają potrzeby remontów i modernizacji. Zasób komunalny wymaga nieustających remontów z uwagi na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego.

Prace remontowe w budynkach stanowiących własność Gminy Opole są wykonywane sukcesywnie, mając na celu utrzymanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym. W pierwszej kolejności realizowane są naprawy konieczne. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom i użytkownikom zasobu komunalnego. Remonty i modernizacje obejmują w szczególności:

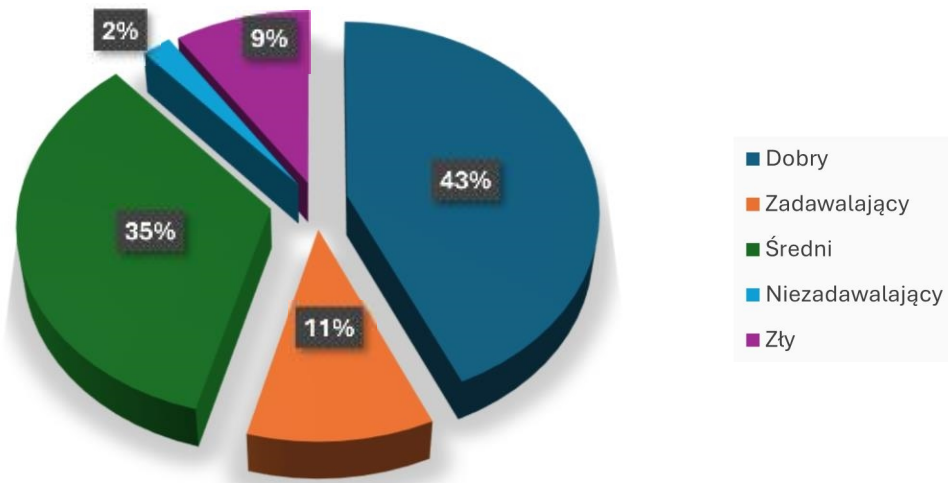
- a) termomodernizację budynków,
- b) remonty dachów,
- c) roboty ogólnobudowlane, w tym konstrukcyjne,
- d) wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- e) wymianę instalacji gazowej,
- f) wymianę instalacji elektrycznej,
- g) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych w budynkach ze 100% udziałem Gminy Opole przedstawia się następująco:

Tabela 3 Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Opole.

| Stan techniczny budynku | Liczba budynków | Procent |
|-------------------------|-----------------|-------------|
| Dobry | 83 | 43% |
| Zadawalający | 21 | 11% |
| Średni | 66 | 35% |
| Niezadawalający | 4 | 2% |
| Zły | 18 | 9% |
| RAZEM | 192 | 100% |

Wykres 4 Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Opole.



Rozdział II. Analiza potrzeb mieszkaniowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024 - 2030.

2.1 Analiza potrzeb mieszkaniowych

Z uwagi na obowiązek ustawowy, Gmina Opole podejmuje działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należy:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody poprzez kierowanie do zawarcia umów na najem socjalny oraz wskazywanie mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy,
- b) zapewnienie lokali zamiennych,
- c) realizację wyroków sądowych, w których orzeczone zostało prawo do najmu socjalnego lokalu,
- d) poprawa warunków mieszkaniowych najemców zasobu komunalnego poprzez wyrażanie zgody na zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy lub wyrażenie zgody na zamianę wzajemną (pomiędzy najemcami lokali komunalnych).

2.2 Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych żyjących w niedostatku oraz oczekujących na realizację wyroków o eksmisję z lokalu.

Umowa najmu socjalnego lokalu jest to umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Zapewnienie lokali na najem socjalny osobom, którym prawo do takiego lokalu przysługuje w związku z orzeczoną eksmisją jest jednym z obowiązków gminy właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

O przyznaniu prawa do najmu socjalnego lokalu decyduje sąd w postępowaniu eksmisyjnym. Sąd z urzędu bada, czy zachodzą przesłanki do zawarcia umowy najmu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację rodzinną i materialną osób, przeciwko którym wniesiono pozew o eksmisję. Sąd może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zwłaszcza jeśli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. W przypadku, gdy sąd wyda wyrok eksmisyjny wraz z prawem do lokalu na najem socjalny, nakaże wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu dostarczenia takiego lokalu. Oznacza to, że właściciel lokalu nie będzie mógł wyegzekwować opróżnienia lokalu, dopóki Gmina nie zaoferuje uprawnionym lokalu na najem socjalny, a uprawnieni do jego otrzymania mają prawo zamieszkiwać w dotychczasowym lokalu, za który jednak winni opłacać co miesiąc tzw. odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byliby zobowiązani opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Taki stan trwa do czasu dostarczenia lokalu na najem socjalny.

Zwłoka w wykonaniu obowiązku wskazania lokalu na najem socjalny powoduje powstanie roszczenia właścicieli z innych niż Gmina zasobów mieszkaniowych o zapłatę odszkodowania. W interesie Gminy jest zatem pilna realizacja ww. wyroków w pierwszej kolejności.

Przy ustalaniu kolejności w realizacji wyroków o opróżnienie i opuszczenie lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, należy również uwzględnić fakt, że jako pierwsze powinny być realizowane wyroki, dotyczące użytkowników lokali, którzy w sposób rażący lub uporczywy występują przeciwko porządkowi domowemu i pozostałym mieszkańcom danego budynku utrudniając codzienną egzystencję, a także dewastują mienie gminy.

Zasadnym byłoby, aby w przypadku eksmisji spowodowanej zadłużeniem, realizacja takiej eksmisji następowała na lokal na najem socjalny, który ma niższe koszty utrzymania niż lokal obecnie użytkowany.

Oprócz lokali na najem socjalny wskazywanych na podstawie sądowych wyroków eksmisyjnych, lokale o takim statusie wskazywane są osobom oczekującym na tworzonych corocznie listach mieszkaniowych.

Umowy najmu socjalnego lokali zawierane są na czas określony. Czas trwania umowy ustala Gmina - umowy zawierane są na okres 1 roku z możliwością przedłużenia (jeśli sytuacja ekonomiczna i prawna najemcy nie ulegnie zmianie).

Proponowane kierunki zabezpieczenia istniejących potrzeb w zakresie lokali przeznaczanych na najem socjalny:

- a) zwiększenie ilości lokali remontowanych na koszt Gminy spośród lokali będących w zasobie mieszkaniowym i przeznaczanie ich na najem socjalny,
- b) wskazywanie zajmowanych lokali mieszkalnych na realizację eksmisji (w sytuacji gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Miasta z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany, przez osobę objętą wyrokiem, lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu Miasta odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Opole niezbędnym jest zabezpieczenie 629 lokali, w tym:

- a) 562 lokali z przeznaczeniem na najem socjalny (497 lokali na realizację eksmisji, 59 lokali z listy oczekujących na najem socjalny oraz 6 lokali przeznaczonych na zamianę lokalu w najmie socjalnym),
- b) 36 lokali do wskazania w ramach z listy osób oczekujących lokal do remontu,
- c) 31 lokali do wskazania w ramach listy osób oczekujących na zamianę lokalu.

2.3 Prognoza zapotrzebowania na najem socjalny lokalu na lata 2024 - 2030.

Zapotrzebowanie na lokale na najem socjalny określono na poziomie liczby osób oczekujących na przyznanie lokalu na najem socjalny, ilości zarejestrowanych wyroków o eksmisję z prawem do lokalu na najem socjalny oraz ilości lokali przeznaczonych na zamianę.

Tabela 4 Prognoza zapotrzebowania na najem socjalny lokalu na lata 2024 - 2030

| Stan na rok | Liczba potrzebnych lokali (stan na początek każdego roku) | Liczba lokali w skali danego roku pozyskanych do ponownego zasiedlenia | Przyrost roczny wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu | Skala potrzeb przy uwzględnieniu rocznego przyrostu bazy lokali przeznaczonych na najem socjalny (stan na koniec danego roku) |
|-------------|---|--|--|---|
| 2023 | 562 | 20 | 15 | 557 |
| 2024 | 557 | 20 | 15 | 552 |
| 2025 | 552 | 35 | 15 | 532 |
| 2026 | 532 | 35 | 15 | 512 |
| 2027 | 512 | 40 | 15 | 487 |
| 2028 | 487 | 40 | 15 | 462 |
| 2029 | 462 | 45 | 15 | 432 |
| 2030 | 432 | 45 | 15 | 402 |

2.4 Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie mieszkania do remontu na koszt przyszłego najemcy.

Jednym ze sposobów zaspokajania potrzeb lokalowych mieszkańców Miasta Opola jest wskazywanie mieszkań do remontu przez przyszłych najemców (we własnym zakresie i na własny koszt). W propozycji lokalu wskazywany jest zakres niezbędnych do wykonania prac remontowych (remont należy wykonać w terminie 6 miesięcy; w szczególnie uzasadnionych przypadkach ww. okres może zostać przedłużony). Po wykonanym remoncie umowa najmu zawierana jest na czas nieokreślony. Na dzień 31 grudnia 2023 r. na liście osób oczekujących na przyznanie mieszkania do remontu było 36 gospodarstw domowych.

Większość lokali wymaga nakładów finansowych w wysokości od 70 tys. zł do 80 tys. zł. Zakres niezbędnych do wykonania prac remontowych obejmuje w szczególności sprawdzenie i wymianę wszelkich instalacji, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę podłóg, wykonanie okładzin ściennych oraz wymianę urządzeń sanitarnych.

2.5 Prognoza zapotrzebowania na mieszkanie do remontu na lata 2024 - 2030.

Zapotrzebowanie na lokale wskazywane do remontu przez przyszłych najemców określono na poziomie liczby osób oczekujących na przyznanie lokalu do remontu.

Tabela 5 Prognoza zapotrzebowania na mieszkanie do remontu na lata 2024 - 2030

| Stan na rok | Liczba potrzebnych lokali (stan na początek każdego roku) | Liczba w skali danego roku przyjętych propozycji lokali do remontu | Skala potrzeb w zakresie lokali komunalnych przy uwzględnieniu rocznego przyrostu lokali do zasiedlenia (stan na koniec danego roku) |
|-------------|--|--|---|
| 2023 | 63 | 33 | 30 |
| 2024 | 36 | 20 | 16 |
| 2025 | 40 | 25 | 15 |
| 2026 | 45 | 30 | 15 |
| 2027 | 50 | 35 | 15 |
| 2028 | 55 | 35 | 20 |
| 2029 | 60 | 40 | 20 |
| 2030 | 65 | 40 | 25 |

2.6 Poprawa warunków mieszkaniowych najemców zasobu komunalnego poprzez wyrażenie zgody na zamianę na inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy

Zgodnie z § 17 ust. 1 Uchwały nr XLII/825/21 Rady Miasta Opola z dnia 1 lipca 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola z późn. zm. zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonywana:

- a) poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta,

- b) poprzez zwolnienie przez najemcę lokalu zajmowanego w zasobie Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., w którego kosztach budowy partycypowało Miasto lub w którego kosztach budowy - na mocy odrębnych porozumień, Miasto nie było zobowiązane partycypować w zamian za inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
- c) w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego,
- d) w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu.

Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany, brak zaległości czynszowych i innych opłat za użytkowanie lokalu, nieposiadanie przez najemcę lub współmałżonka tytułu prawnego lub prawa własności do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego w Opolu lub pobliskiej miejscowości.

W przypadku zamiany pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcą lub właścicielem zajmującym lokal w innych zasobach, dodatkowo konieczne jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W celu usprawnienia procesu tzw. zamiany wzajemnej (pomiędzy najemcami lokali komunalnych), na stronie internetowej Miasta Opola, stworzona została dedykowana zakładka, na której publikowana jest lista mieszkań zgłoszonych do zamiany. W ofercie pojawia się informacja o lokalizacji, ilości pokoi, powierzchni użytkowej i mieszkalnej lokali oraz dostępie do mediów.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach (m.in. zmiana składu osobowego rodziny bądź pojawienie się niepełnosprawności w rodzinie) lokale na najem socjalny mogą podlegać zamianie.

2.7 Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Priorytetami, w oparciu o które tworzone będą roczne plany remontów, są:

- a) wyeliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia,
- b) modernizacje budynków wpływające na poprawę bilansu energetycznego,
- c) remonty i modernizacje budynków wpływające na obniżenie kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów dostawy mediów,
- d) remonty i modernizacje budynków wpływające na obniżenie niskiej emisji i poprawy jakości powietrza w mieście Opolu,
- e) stwierdzone i zakwalifikowane roboty budowlane w budynkach i lokalach na podstawie przeglądów oraz okresowej oceny ich stanu technicznego.

Oczekiwany docelowy standard budynków gminnych:

- a) sprawna i szczelna instalacja gazowa,
- b) sprawne przewody kominowe,
- c) sprawne instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
- d) konstrukcja budynku zapewniająca bezpieczne użytkowanie,
- e) naprawione dachy,
- f) brak ubytków tynków i okładzin elewacji, ściany zewnętrzne docieplone,
- g) czyste i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku.

Oczekiwany docelowy standard lokali mieszkalnych:

- a) sprawne, w miarę możliwości ekologiczne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- b) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
- c) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- d) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
- e) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC, łazienka),
- f) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze).

Oczekiwany minimalny standard lokali przeznaczonych do najmu socjalnego:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- b) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
- c) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- d) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze).

W celu utrzymania należytego stanu technicznego zasobu komunalnego zasadnym jest wykonywanie bieżących remontów w zakresie uzależnionym od możliwości finansowych Gminy. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego na lata 2024-2030 są wpływy z tytułu opłat czynszowych za lokale oraz ewentualne dodatkowe środki finansowe z budżetu Gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizację budynków komunalnych.

Wydatki na remonty obejmują kwoty wykonania remontów w budynkach stanowiących własność Gminy Opole oraz pokrycie kosztów z tytułu udziału Gminy Opole we wspólnotach mieszkaniowych.

Na podstawie prognozowanych dochodów szacunkowe wydatki na remonty i modernizacje budynków na lata 2024 - 2030 kształtują się następująco:

Tabela 6 Prognoza kosztów remontów bieżących w zasobach mieszkaniowych Gminy Opole na lata 2024 - 2030 (w tys. zł).

| Rodzaj robót | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| roboty ogólnobudowlane | 805 | 920 | 1 000 | 1 100 | 1 200 | 1 300 | 1 400 |
| roboty elektryczne | 300 | 300 | 300 | 310 | 320 | 330 | 340 |
| roboty instalacyjne | 400 | 400 | 400 | 410 | 420 | 430 | 440 |
| roboty zdzuńskie | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 |
| roboty dekarские | 390 | 590 | 600 | 610 | 620 | 630 | 640 |
| roboty drogowe - tereny zewnętrzne | 350 | 400 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| remonty lokali na najem socjalny | 350 | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 1 500 |
| remonty elewacji | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| fundusz remontowy | 4 100 | 4 250 | 4 300 | 4 350 | 4 400 | 4 450 | 4 500 |
| Razem | 6 835 | 8 500 | 12 240 | 12 420 | 12 600 | 12 780 | 12 960 |

Powyższe dane dotyczące roku 2024 oparte są o wartości realizowanego w tym roku budżetu, a w 2025r. w oparciu o wielkości przyjęte do budżetu na rok 2025. Natomiast wielkości przyjęte w kolejnych pięciu latach w okresie 2026 - 2030 to wartości oparte zarówno na proporcjach tych składników z lat poprzednich, ale w największej mierze na potrzebach remontowych zasobu komunalnego, przy uwzględnieniu stale rosnących kosztów materiałów, usług, kosztów pracy i innych czynników cenotwórczych. Zakres rzeczowy potrzeb remontowych podyktowany jest pogarszającym się stanem substancji budowlanej, w przeważającej większości starej zabudowy (ponad 4/5 budynków komunalnych to obiekty sprzed 1945 r.), a co za tym idzie często również konieczności dostosowania obiektów do aktualnych wymogów przepisów prawa budowlanego.

Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali na lata 2024 – 2030

Zasady obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Opole oraz wysokość udzielanych bonifikat zostały określone w uchwale nr XI/178/15 Rady Miasta Opole z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie określenia zasad obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Opole z późn. zm. oraz w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn.zm.).

W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. Ze sprzedaży wyłączone są lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, w szczególności lokale przeznaczone na najem socjalny.

Wolne lokale mieszkalne mogą być przedmiotem sprzedaży w trybie przetargowym.

Zgodnie z ww. aktami prawnymi sprzedaż nieruchomości na rzecz najemcy odbywa się z udzieleniem bonifikaty od ustalonej ceny:

- 1) bonifikata 40% ceny - w przypadku sprzedaży za gotówkę – wysokość bonifikaty powiększa się o 1% za każdy rok najmu przypadający powyżej 20 lat najmu lokalu,
- 2) bonifikata 20% ceny - w przypadku sprzedaży na raty,
- 3) bonifikata 60% - w przypadku sprzedaży za gotówkę, gdy na kupno lokalu zdecydują się jednocześnie wszyscy najemcy z danego budynku (z wyłączeniem lokali w budynkach jednorodzinnych i dwurodzinnych).

Gmina Opole sprzedała w latach 2019-2023 łącznie 42 lokale mieszkalne z bonifikatą na rzecz najemcy oraz 23 lokale i 2 budynki w drodze przetargu.

Łączny dochód Gminy Opole ze sprzedaży nieruchomości w latach 2019-2023 wyniósł 16.126.489,24 zł.

Tabela 7 Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2024 - 2030

| ROK | Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych | w trybie bezprzetargowym | w trybie przetargowym |
|-------------|---|---------------------------------|------------------------------|
| 2023 | 10 | 7 | 3 |
| 2024 | 15 | 10 | 5 |
| 2025 | 15 | 10 | 5 |
| 2026 | 15 | 10 | 5 |
| 2027 | 15 | 10 | 5 |
| 2028 | 15 | 10 | 5 |
| 2029 | 15 | 10 | 5 |
| 2030 | 15 | 10 | 5 |

Do sprzedaży przeznaczają się wyodrębnione i samodzielne lokale mieszkalne o uregulowanym stanie prawnym z umową zawartą na czas nieoznaczony.

Zgodnie z § 4 Uchwały nr XI/178/15 Rady Miasta Opole z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie określenia zasad obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Opole sprzedaży nie podlegają lokale:

- a) w budynkach przeznaczonych do kapitalnego remontu i do wyburzenia,
- b) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji, bądź sposobu użytkowania,
- c) w budynkach, dla których aktualny sposób zagospodarowania jest sprzeczny z funkcją określoną w obowiązujących opracowaniach urbanistycznych,
- d) oddane w najem w drodze przetargu, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu,
- e) nowobudowane lub nabyte ze środków Gminy Opole (po wejściu w życie przepisów uchwały nr XI/178/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015 r.),

- f) jeżeli w okresie 5 lat poprzedzających zbycie Gmina Opole poniosła nakłady na lokal, który miałby stanowić przedmiot zbycia, w łącznej wysokości przekraczającej 50% wartości odtworzeniowej lokalu,
- g) oddane w najem, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², z wyłączeniem:
 - przypadków określonych w art. 218 ustawy,
 - przypadków, gdy na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania na czas nieoznaczony w takim lokalu przypada mniej niż 15 m² powierzchni mieszkalnej lokalu,
- h) wchodzące w skład nieruchomości, co do których Gmina Opole planuje realizację inwestycji,
- i) wchodzące w skład nieruchomości, na których usytuowane są budynki użyteczności publicznej, w szczególności przeznaczone na potrzeby opieki społecznej, oświaty, administracji publicznej, sportowo-rekreacyjne, kultury i opieki zdrowotnej,
- j) pełniące funkcję lokali socjalnych,
- k) pełniące funkcję pracowni artystycznych (służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki),
- l) wchodzące w skład nieruchomości, na których usytuowane są budynki stanowiące wyłącznie własność Miasta, z zastrzeżeniem przypadków gdy z wnioskiem o wykup wystąpią jednocześnie najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%, a udziały te zostaną wyznaczone do sprzedaży.

Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa Gminy Opole powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, która pozwoli na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków.

Przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany jest na okres 6 miesięcy przez wojewodę i ogłaszany w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Według obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego na okres od 1 października 2024 r. do 31 marca 2025 r. określonego w obwieszczeniu Wojewody Opolskiego z dnia 26 września 2024 r. (aktualnie wynoszącego 6.585,24 zł), maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dla miasta Opola wynosi 16,46 zł/m², co w skali roku odpowiada wartości 3% kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Stawkę maksymalną czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Opole, z uwzględnieniem czynników obniżających, ustala Prezydent Miasta Opola w drodze zarządzenia.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Opola Nr OR-I.0050.679.2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie: ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Opola stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynoszą:

- a) 9,00 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego: Opole, Bierkowice, Wróblin, Gosławice, Grotowice, Groszowice, Grudzice, Półwieś, Kolonia Gosławicka, Malina, Nowa Wieś Królewska, Zakrzów, Szczepanowice, Wójtowa Wieś, Winów, Wrzoski i Karczów (strefa 1),
- b) 6,17 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego Borki, Czarnowąsy, Świerkle, Krzanowice, Brzezie i Dobrzeń Mały (strefa 3),
- c) 5,41 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego Chmielowice i Żerkowice (strefa 2),
- d) 3,50 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego Sławice (strefa 4).

Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy (art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej wprowadzona została możliwość obniżki czynszu w oparciu o Zarządzenie Nr OR.I.0050.90.2020 Prezydenta Miasta Opola z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie zatwierdzenia „Procedury ustalania obniżki czynszu najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola ze względu na sytuację finansową najemcy (tzw. obniżka dochodowa)”.

Bazowa stawka czynszu może ulec obniżeniu zarówno ze względu na sytuację finansową najemcy (obniżki dochodowe), ale również ze względu na czynniki techniczne związane z lokalem.

W celu podniesienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- a) możliwość zmiany stawki bazowej czynszu nie częściej niż raz w roku z zachowaniem zasad określonych w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- b) możliwość ustalenia bazowej stawki czynszu nie wyższej niż 3% wartości odtworzeniowej,
- c) okresowa weryfikacja spełnienia przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu - w przypadku ich przekroczenia podniesienie stawki czynszu zgodnie z art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

Rozdział V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2024 - 2030

Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Opole realizowane jest poprzez jednostkę budżetową pod nazwą Miejski Zarząd Lokali Komunalnych w Opolu działającą na podstawie Uchwały nr XLVI/712/13 Rady Miasta Opola z dnia 29 sierpnia 2013 r. z późn. zm.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym, lokalami użytkowymi, garażami i nieruchomościami gruntowymi z ich częściami składowymi.

Do najważniejszych zadań jednostki należy w szczególności:

- a) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego,
- b) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego,
- c) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego,
- d) naliczanie i pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lub użytkowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- e) zarządzanie mieszkaniowymi terenami zewnętrznymi,
- f) windykacja należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z zasobu,
- g) reprezentowanie Gminy Opole jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

W latach kolejnych nie przewiduje się zmiany zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole.

Rozdział VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2024 - 2030

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu Gminy. Na powyższe środki składają się dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz dochody z tytułu odszkodowania za bezumowne użytkowanie zasobu.

Dodatkowym źródłem dofinansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z budżetu Państwa m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, dotacji oraz środków unijnych.

Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2024-2030 uwzględniająca potrzeby remontowe zasobu przedstawia się następująco:

Tabela 8 Prognoza źródeł finansowania wydatków na lata 2024 - 2030 (w tys. zł.)

| Źródła finansowania wydatków | Lata | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Oplaty za korzystanie z zasobu (w zł) | 29 400 | 29 700 | 30 000 | 30 300 | 30 600 | 30 900 | 31 200 |
| Środki z budżetu miasta na remonty lokali do ponownego zasiedlenia | 3 300 | 5 000 | 6 000 | 6 500 | 7 000 | 7 500 | 8 000 |
| Razem | 32 700 | 34 700 | 36 000 | 36 800 | 37 600 | 38 400 | 39 200 |

Dochody pochodzące z opłat za korzystanie z zasobu opierają się na czynszu za najem lokali mieszkalnych, użytkowych i innych składników zasobu oraz na odszkodowaniu za bezumowne użytkowanie lokali, a także opłat niezależnych od właściciela lokalu (media). Dochody te niestety nie są wystarczające w zakresie kompleksowego utrzymania zasobu komunalnego. Z tego też powodu niezbędne są dodatkowe środki finansowe pochodzące z budżetu miasta stanowiące źródło finansowania potrzeb remontowych. Są to środki przeznaczone zarówno bezpośrednio z budżetu miasta, jak i pieniądze budżetowe, których dysponentem są Rady Dzielnic przeznaczające część z posiadanych środków na zadania remontowe i inwestycyjne w dzielnicach, także środki pochodzące z Budżetu Obywatelskiego z przeznaczeniem na realizację takich zadań.

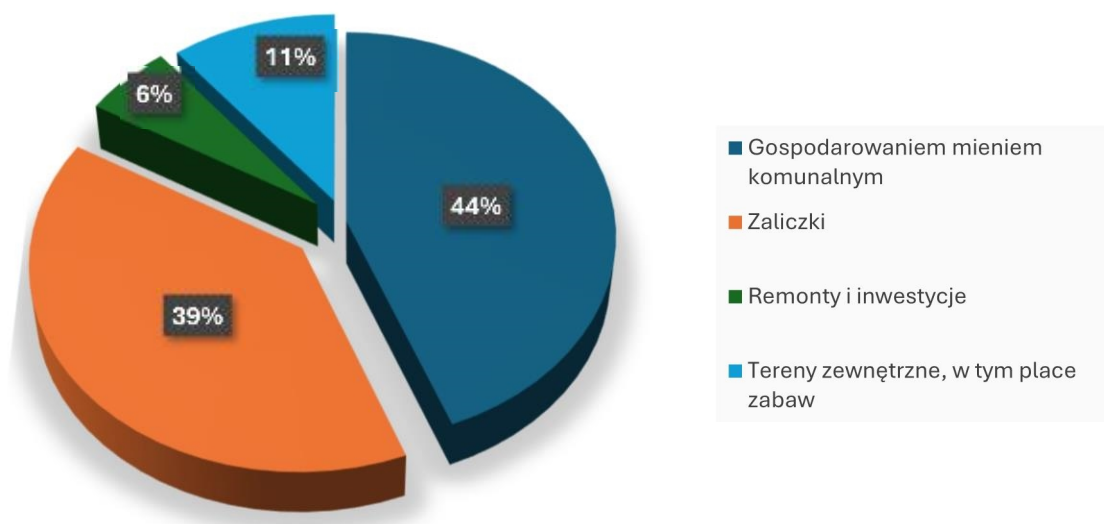
Rozdział VII. Wysokość kosztów na lata 2024 - 2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontowe oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycji

Przewidywane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Opole w 2024r. przedstawiają się następująco:

Tabela 9 Przewidywane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Opole w roku 2024

| Lp. | Rodzaj wydatku | Koszt |
|--------------|---|----------------------|
| 1 | Wydatki związane z gospodarowaniem mieniem komunalnym i powierzonymi lokalami | 14 400 000 zł |
| 2 | Zaliczki we wspólnotach mieszkaniowych | 12 900 000 zł |
| 3 | Remonty i inwestycje zasobu komunalnego, w tym adaptacje lokali | 1 900 000 zł |
| 4 | Tereny zewnętrzne, w tym place zabaw | 3 500 000 zł |
| Razem | | 32 700 000 zł |

Wykres 5 Koszty utrzymania zasobu Gminy Opole w roku 2024



Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Opole na lata 2024 - 2030 przedstawia się następująco:

Tabela 10 Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego na lata 2024 - 2030 (w tys. zł.)

| Rodzaj wydatków | Wydatki w latach | | | | | | |
|---|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Wydatki związane z gospodarowaniem mieniem komunalnym i powierzonymi lokalami | 14 400 | 15 100 | 15 700 | 16 300 | 16 900 | 17 500 | 18 100 |
| Zaliczki we wspólnotach mieszkaniowych | 12 900 | 13 900 | 14 300 | 14 700 | 15 100 | 15 500 | 15 900 |
| Remonty i inwestycje zasobu komunalnego, w tym adaptacja lokali | 1 900 | 3 000 | 4 000 | 5 000 | 6 000 | 7 000 | 8 000 |
| Tereny zewnętrzne, w tym place zabaw | 3 500 | 4 000 | 4 500 | 5 000 | 5 500 | 6 000 | 6 500 |
| Razem | 32 700 | 36 000 | 38 500 | 41 000 | 43 500 | 46 000 | 48 500 |

Wydatki związane z gospodarowaniem mieniem komunalnym i powierzonymi lokalami to wszelkie koszty związane z bieżącą obsługą zasobu komunalnego, koszty bieżącej eksploatacji budynków gminnych i komunalnych terenów mieszkaniowych, konserwacji i usuwania awarii w budynkach i lokalach komunalnych, koszty mediów.

Koszty zaliczek we wspólnotach mieszkaniowych wynikają z Ustawy o własności lokali. Gmina Opole będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych pokrywa w swoim udziale wszelkie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Do powyższych kosztów należą:

- a) wydatki na remonty i bieżącą konserwację, usuwanie awarii,
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, opłaty za antenę zbiorczą i windę (dot. części wspólnej nieruchomości), opłaty za dostawę energii cieplnej, wody i odprowadzanie ścieków (dot. poszczególnych lokali),
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów ustalana jest przez wspólnoty mieszkaniowe w drodze uchwał. Stanowią one podstawę naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej udziałowi Gminy Opole w nieruchomościach. Wszelkie koszty ponoszone przez Gminę Opole na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej, stanowią wydatek niezależny od czynszu za najem mieszkania, do uiszczania którego na rzecz Gminy Opole zobowiązany jest najemca lokalu komunalnego.

Wydatki na remonty i inwestycje w zasobie komunalnym to wydatki na remonty budynków i lokali komunalnych ze środków pochodzących z budżetu miasta, środki przeznaczane przez Rady Dzielnic na ten cel, środki z budżetu obywatelskiego, a także pozyskiwane środki zewnętrzne. Środki te pozwalają sfinansować między innymi remonty mieszkań komunalnych, w tym z przeznaczeniem na najem socjalny, mieszkania dla specjalistów i innego przeznaczenia, termomodernizacje budynków, remonty dachów, wymianę okien.

Wydatki na tereny zewnętrzne i znajdującą się na nich infrastrukturę stanowią wydatki zarówno na bieżące utrzymanie terenów, pielęgnację zieleni, utrzymanie czystości, budowa nowych miejsc rekreacji, remonty i utrzymanie placów zabaw i miejsc wypoczynku, remonty terenów podwórek.

Wartości ujęte w tabeli oparte są w roku 2024 o wartości realizowanego w tym roku budżetu, a w 2025r. w oparciu o wielkości przyjęte do budżetu na rok 2025. Natomiast wielkości przyjęte w kolejnych pięciu latach w okresie 2026-2030 to wartości oparte na potrzebach i rosnących z każdym rokiem kosztach utrzymania i świadczenia usług.

Rozdział VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Opole to w szczególności:

- systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- odzyskiwanie substandardowych lokali i przeznaczenie ich do najmu socjalnego,
- stopniowa likwidacja barier powodujących wspólne użytkowanie pomieszczeń np. wc, łazienki, kuchni, przedpokoju,
- efektywne funkcjonowanie zamian lokali i stymulowanie aktywności najemców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców,
- bieżąca windykacja należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu Gminy Opole oraz podejmowanie innych działań związanych z udzielaniem dłużnikom pomocy tj. rozkładanie na raty, odraczanie terminu płatności, umarzanie należności,
- zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy Opole poprzez sprzedaż lokali gminnych,
- weryfikacja sposobu użytkowania lokali,
- stała weryfikacja posiadanych przez Najemców tytułów prawnych,
- weryfikacja spełniania przez Najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem,
- rozwój zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym Gminy,
- rozwój Programu „Specjalista w Opolu,”
- pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne.

Rozdział IX. Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Opole realizowane są również przy współpracy z Opolskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. powstało w 1997 roku na podstawie Uchwały Rady Miasta Opola, określającej przedmiot działalności Spółki. Przedmiotem działania Spółki jest m.in. budowanie wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

W zasobie OTBS Sp. z o.o. według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. znajduje się 1.017 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach położonych w Opolu przy:

- ul. Stokrotek
- ul. Koszalińskiej
- Aleja Solidarności
- ul. Hallera
- ul. Krzemienieckiej
- ul. Nastrojowej
- ul. Kaliskiej
- ul. Dambonia

W 2023 roku oddano do użytku 4 budynki wielorodzinne (159 mieszkań oraz 5 lokali użytkowych) położone w Opolu przy ul. Nastrojowej 1-13. Mieszkania były oddawane do użytku w stanie wykończonym i gotowym do zamieszkania. Inwestycja została objęta dopłatami do czynszu w ramach programu rządowego „Mieszkanie na Start” oraz grantem z Funduszu Dopłat.

Tabela 11 Planowane inwestycje mieszkaniowe realizowane przy współpracy z OTBS Sp. z o.o.

| Nieruchomości z zezwoleniem na dysponowanie | Pow. Gruntu w (ha) | Prognozowana liczba mieszkań wg. koncepcji architektonicznej | Rodzaj mieszkań |
|---|--------------------|--|----------------------------------|
| Wroclawska | 1,5591 | 138 | W systemie TBS |
| Aleja Przyjaźni / Bolko | 1,39 | 85 (w tym 20 mieszkań wspomaganych) | Mieszkanie na potrzeby komunalne |

Obecnie przy ul. Wrocławskiej w Opolu budowane są 4 budynki wielorodzinne z 138 mieszkaniami. W każdym budynku dostępnych będzie 19 miejsc postojowych w garażach. Oddanie do użytku i zasiedlenie budynków planowane jest w pierwszym kwartale 2026 roku.

Inwestycja przy ul. Wrocławskiej realizowana jest ze środków pochodzących z kredytu na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane realizowane w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz pozyskanego przez Miasto Opole wsparcia w postaci środków z Funduszu Dopłat określonych w Ustawie o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz ze środków z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

Aktualnie planowane jest wybudowanie w południowej części miasta (w rejonie ulicy Aleja Przyjaźni) 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej z przeznaczeniem na mieszkania komunalne. W każdym budynku zaprojektowano 17 mieszkań. Przewiduje się lokale mieszkalne o powierzchni od 34m² do 75m². Na kondygnacji podziemnej planowane są komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne (pom. rozdzielni elektrycznej, pomieszczenie teletechniczne, pomieszczenie gospodarcze, pomieszczenie wodomierza). Przewidywany koszt całkowity wyniesie 40 mln zł.

Spis tabel

| | |
|--|----|
| Tabela 1 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Opole na lata 2024-2030 | 6 |
| Tabela 2 Struktura wiekowa budynków zasobu gminnego | 7 |
| Tabela 3 Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Opole..... | 9 |
| Tabela 4 Prognoza zapotrzebowania na najem socjalny lokalu na lata 2024 - 2030 | 13 |
| Tabela 5 Prognoza zapotrzebowania na mieszkanie do remontu na lata 2024 - 2030 | 14 |
| Tabela 6 Prognoza kosztów remontów bieżących w zasobach mieszkaniowych Gminy Opole na lata 2024 - 2030 (w tys. zł)..... | 17 |
| Tabela 7 Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2024 - 2030 | 20 |
| Tabela 8 Prognoza źródeł finansowania wydatków na lata 2024 - 2030 (w tys. zł.)..... | 25 |
| Tabela 9 Przewidywane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Opole w roku 2024 | 26 |
| Tabela 10 Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego na lata 2024 - 2030 (w tys. zł.)..... | 27 |
| Tabela 11 Planowane inwestycje mieszkaniowe realizowane przy współpracy z OTBS Sp. z o.o. | 30 |

Spis wykresów

| | |
|---|----|
| Wykres 1 Stan zasobu komunalnego z uwzględnieniem struktury własności na dzień 31 grudnia 2023 r. | 5 |
| Wykres 2 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Opole na lata 2024-2030 | 7 |
| Wykres 3 Struktura wiekowa budynków | 8 |
| Wykres 4 Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Opole. | 9 |
| Wykres 5 Koszty utrzymania zasobu Gminy Opole w roku 2024..... | 26 |