Wydział Lokalowy

Urząd Miasta Opola

ul. płk. W. Pileckiego 1

45-331 Opole

lokalowy@um.opole.pl

**ANALIZA ZASOBU KOMUNALNEGO**

**MIASTA OPOLA**

**(ilość mieszkań komunalnych, socjalnych).**

**Stan mieszkań – ilość wyremontowanych i do remontu.**

**Liczba mieszkań udostępnionych mieszkańcom oraz pustych.**

**Plan sprzedaży lub budowy nowych.**

Opole 2024

# **Stan zarządzanego zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023**

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:

1. 990 lokali w 192 budynkach będących w 100% własnością gminy o ogólnej powierzchni użytkowej 46.664,00 m2,
2. 2.629 lokali mieszkalnych w 852 budynkach stanowiących współwłasność gminy   
   o ogólnej powierzchni 129.256,47 m2.

W pozostałych latach stan zasobu przedstawiał się następująco:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Lokale komunalne | 3.120 | 3.071 | 3.079 | 3.170 | 3.157 |
| Lokale socjalne | 550 | 584 | 567 | 464 | 462 |
| Razem | 3.670 | 3.655 | 3.646 | 3.634 | 3.619 |

# **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, aby dostosować go do wymogów technicznych   
i powstrzymać pogłębiającą się degradację substancji mieszkaniowej.

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego Gminy Opole oraz wyposażenie techniczne określają potrzeby remontów i modernizacji. Zasób komunalny wymaga 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 niepogorszonym.   
W pierwszej kolejności realizowane są konieczne naprawy. Priorytetowym celem remontów   
i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom i użytkownikom zasobu komunalnego. Remonty i modernizacje obejmować będą w szczególności:

* 1. termomodernizację budynków,
  2. remont dachów,
  3. roboty ogólnobudowlane, w tym konstrukcyjne,
  4. wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
  5. wymianę instalacji gazowej,
  6. wymianę instalacji elektrycznej,
  7. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

## **Liczba mieszkań udostępnionych mieszkańcom oraz pustych**

Gmina Opole dysponuje lokalami pozyskiwanymi m. in. z tzw. „ruchu ludności” (eksmisje, zgony, wybycia). 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:

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

Każdorazowo wolny lokal wymaga określenia zakresu niezbędnego remontu, który umożliwi jego ponowne zasiedlenie. Mając na uwadze ogromne potrzeby z zakresu zapewnienia lokali osobom o niskich dochodach, część z tych lokali jest przekwalifikowana i wskazywana   
do najmu socjalnego lokalu.

Remont w lokalach socjalnych wykonywany jest przez Miejski Zarząd Lokali Komunalnych w Opolu.

W latach 2019-2023 na remont lokali socjalnych przeznaczone zostały środki finansowe   
w wysokości: 3.083.679 zł.

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.

Część spośród wolnych lokali proponowana jest również osobom zaopiniowanym pozytywnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do dokonania zamiany mieszkania   
z urzędu.

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.

W latach 2019-2023 struktura wniosków o przydział mieszkań do remontu przestawiała się następująco:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rok złożenia wniosku** | **Wszystkie złożone wnioski  w poszczególnych latach** | **Wnioski pozytywnie zakwalifikowane**  **na mieszkanie  do remontu** | **Wnioski zrealizowane** |
| 2019 | 182 | 67 | 27 |
| 2020 | 148 | 63 | 9 |
| 2021 | 193 | 73 | 7 |
| 2022 | 158 | 71 | 22 |
| 2023 | 150 | 62 | 37 |

W przypadku wniosków złożonych w latach 2019-2023 o zamianę lokalu z urzędu struktura przestawiała się:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CZYNNIK** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** |
| Liczba rodzin oczekujących na zamianę z urzędu | 57 | 39 | 35 | 33 | 40 |
| Liczba rodzin, które dokonały zamiany z urzędu | 6 | 3 | 5 | 6 | 15 |

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.

W 2022 r. Gmina Opole wystąpiła z wnioskiem do Banku Gospodarstwa Krajowego   
o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w ramach realizacji rządowego programu budownictwa komunalnego. W ramach otrzymanego wsparcia w 2023 r. wyremontowano 12 lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy w tym 1 lokal, dedykowany adresatowi Programu „Za życiem”. Całkowity koszt inwestycji wyniósł 954.194,00 zł przy wsparciu wynoszącym 811.064,90 zł stanowiącym 85% kwoty przedsięwzięcia.

W roku 2023 Gmina Opole również otrzymała ze środków Unii Europejskiej dofinansowanie w kwocie 1.064.209,00 zł, w ramach Programu „Wsparcie Miasta Opola na rzecz obywateli z Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym, nr projektu RPOP.14.01.00-16-0001/22”.

W ramach zadania wykonano remont 11 lokali mieszkalnych na potrzeby obywateli Ukrainy **przebywających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa w ramach Programu „Opole dla Ukrainy”.**

**Planowana sprzedaż lokali na lata 2024 – 2028**

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 również 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 w latach 2019-2023 sprzedała 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.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2024-2028 przedstawia się następująco:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 |

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 z późn. zm. sprzedaży nie podlegają m.in. lokale znajdujące się:

1. w budynkach przeznaczonych do kapitalnego remontu i do wyburzenia,
2. w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji, bądź sposobu użytkowania,
3. w budynkach, dla których aktualny sposób zagospodarowania jest sprzeczny z funkcją określoną w obowiązujących opracowaniach urbanistycznych,
4. oddane w najem w drodze przetargu, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu,
5. 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.),
6. pełniące funkcję lokali socjalnych.

**Zrealizowane zadania remontowe i inwestycyjne, planowana budowa**

W latach 2019 - 2023 zrealizowano szereg inwestycji i remontów zarówno w lokalach,   
w budynkach, jak i na terenach mieszkaniowych otaczających substancję mieszkaniową   
i pełniących funkcję towarzyszącą i uzupełniającą w stosunku do podstawowej funkcji mieszkalnej. Zrealizowano między innymi:

* dziewięć kompleksowych remontów dachów budynków komunalnych i kilkanaście napraw istniejącego poszycia dachowego,
* osiem kompleksowych elewacji budynków i naprawy elewacji wraz z detalami architektonicznymi dwóch budynków zabytkowych,
* przyłączenie do sieci ciepłowniczej kolejnych ośmiu budynków komunalnych,
* kompleksowe przygotowanie dziewięciu mieszkań w ramach programu „Specjalista   
  w Opolu” (remont i częściowe wyposażenie),
* kompleksowe przygotowanie czterech mieszkań repatriantów (remont i częściowe wyposażenie),

* kompleksowe przygotowanie jedenastu mieszkań w ramach programu „Wsparcie Miasta Opola na rzecz obywateli Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym” (remont i częściowe wyposażenie),
* remont dwunastu mieszkań komunalnych przy wsparciu środków z Banku Gospodarstwa Krajowego,
* remont stu dziewięciu lokali socjalnych,
* zakup dwunastu kontenerów jako wsparcia walki z COVID-em,
* rozbiórkę kilkunastu budynków gospodarczych i pomocniczych,
* kompleksowy remont osiedlowego terenu mieszkaniowego, naprawę chodników   
  w kilkunastu lokalizacjach oraz kilkadziesiąt miejscowych napraw nawierzchni podwórek,
* dwanaście nowych placów zabaw i terenów rekreacyjnych oraz doposażenie w nowe urządzenia zabawowe i inne elementy małej architektury kolejnych dziesięciu miejsc rekreacji (w ramach realizacji Programu budowy placów zabaw, budżetu obywatelskiego   
  i środków przekazanych na ten cel przez rady dzielnic),
* inne remonty, wymiany, modernizacje m.in. remonty klatek schodowych, murów oporowych, wymiana okien i drzwi w lokalach i budynkach, remont i wymiana instalacji wod-kan, elektrycznej i gazowej w mieszkaniach, podłączenie budynków do sieci gazowej, wodnej i kanalizacyjnej, wykonanie WLZ w budynkach, wykonanie izolacji budynków,
* opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyz, analiz, opinii technicznych.

Gmina Opole w najbliższych latach planuje wybudowanie w południowej części miasta   
(w rejonie ulicy Aleja Przyjaźni) 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej.

Na kondygnacji podziemnej planowane są komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne (pom. rozdzielni elektrycznej, pomieszczenie teletechniczne, pomieszczenie gospodarcze, pomieszczenie wodomierza). W każdym budynku zaprojektowano 17 mieszkań, Łącznie projektuje się 85 mieszkań. Lokale mieszkalne o powierzchni od 34m² do 75m².

Dla budynków zaprojektowano 85 stanowisk postojowych oraz 6 stanowisk postojowych dla pojazdów wykorzystywanych przez osoby niepełnosprawne.

W centralnej części terenu opracowania, pomiędzy budynkami nr 2 i nr 3, zaprojektowano plac zabaw z urządzeniami zabawowymi oraz przylegające elementy małej architektury, takie jak ławki, kosz na odpady, tablica informacyjna z regulaminem placu zabaw.

Przewidywany koszt całkowity wyniesie 40 mln. zł