

**SPRAWOZDANIE
PREZYDENTA MIASTA OPOLA**

z dnia 2024 r.

**z realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Opole na lata 2019-2023**

Na podstawie §2 uchwały nr VIII/174/19 Rady Miasta Opola z dnia 18 kwietnia 2019 r., w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2019-2023 Prezydent Miasta Opola przedstawia Radzie Miasta Opola sprawozdanie z realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2019-2023, stanowiące załącznik.

Prezydent Miasta Opola

Arkadiusz Wiśniewski

Załącznik do sprawozdania Nr
Prezydenta Miasta Opola
z dnia 2024 r.

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI
WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OPOLE
NA LATA 2019-2023

Podstawa prawna: §2 Uchwały nr VIII/174/19 Rady Miasta Opola z dnia 18 kwietnia 2019 r., w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2019-2023.

Opole 2024

Spis treści

Wstęp	3
Rozdział I. Stan zarządzanego zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023	4
1.1. Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku	4
1.2. Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku	4
1.3. Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku	4
1.4. Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku	4
1.5. Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	5
Rozdział II. Informacja o sprzedaży lokali mieszkalnych	6
2.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023	6
2.2. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2019-2023	6
2.3. Pozostała sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023	8
Rozdział III. Informacja o zamianach lokali mieszkalnych	11
3.1. Zamiany lokali mieszkalnych z urzędu i zamiany wzajemne w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.	11
3.2. Zamiany lokali mieszkalnych z urzędu i zamiany wzajemne w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.	12
Rozdział IV. Informacja dotycząca lokali socjalnych i lokali mieszkalnych wskazywanych do remontu przez przyszłego najemcę.	13
4.1. Lokale socjalne w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.	13
4.2. Najem socjalny lokalu w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.	15
4.3. Lokale wskazane do remontu przez przyszłego najemcę w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.	17
4.4 Lokale wskazane do remontu przez przyszłego najemcę w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.	18
Rozdział V. Informacja o zasadach polityki czynszowej	21
Rozdział VI. Działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Opole w latach 2019-2023	23
Rozdział VII. Środki pozyskane z innych źródeł	25
Rozdział VIII. Wydatki na utrzymanie zasobu komunalnego w latach 2019-2023	26
Rozdział IX. Zrealizowane zadania remontowe i inwestycyjne w latach 2019-2023	28
Podsumowanie	30
Spis tabel	31
Spis wykresów	31

Wstęp

Zgodnie z art. 4 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) jednym z zadań własnych Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej ze szczególnym uwzględnieniem rodzin o niskich dochodach. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy 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.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2019-2023 został przyjęty Uchwałą nr VIII/174/19 Rady Miasta Opola z dnia 18 kwietnia 2019 r.

Celem programu było w szczególności:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy,
- poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- kontynuacja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu Gminy,
- poprawa efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym.

W okresie przyjętego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2019-2023 obowiązywały dwie uchwały Rady Miasta Opola ustalające zasady najmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu, tj.: Uchwała nr XI/163/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola z późn. zm. (obowiązywała do dnia 20 lipca 2021 r.) oraz Uchwała nr XLII/825/21 Rady Miasta Opola z dnia 1 lipca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola z późn. zm. (obowiązująca od dnia 21 lipca 2021 r. do nadal).

Niniejsze sprawozdanie przedstawia stan zarządzanego zasobu komunalnego w latach 2019-2023, informację dotyczącą sprzedaży lokali mieszkalnych, zamian lokali, informację dotyczącą lokali socjalnych oraz lokali wskazywanych do remontu przez przyszłego najemcę, zasady polityki czynszowej, a także podjęte działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Opole oraz informację o wydatkach na utrzymanie zasobu komunalnego.

Rozdział I. Stan zarządzanego zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023

Zasoby, stanowiące własność Gminy Opole, będące w zarządzaniu miejskiej jednostki budżetowej - Miejskiego Zarządu Lokali Komunalnych w Opolu przedstawiały się następująco:

1.1. Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku

- Lokale mieszkalne – 3.670 lokali (w tym 3.120 lokali komunalnych i 550 lokali socjalnych) o łącznej powierzchni 178.166,78 m².
- Budynki stanowiące własność Gminy Opole – 190.
- Budynki stanowiące współwłasność Gminy Opole (budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Opole) – 859.

1.2. Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku

- Lokale mieszkalne - 3.655 lokali (w tym 3.071 lokali komunalnych i 584 lokale socjalne) o łącznej powierzchni 177.435,46 m².
- Budynki stanowiące własność Gminy Opole – 189.
- Budynki stanowiące współwłasność Gminy Opole (budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Opole) – 857.

1.3. Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku

- Lokale mieszkalne - 3.646 lokali (w tym 3.079 lokali komunalnych i 567 lokale socjalne) o łącznej powierzchni 176.906,74 m².
- Budynki stanowiące własność Gminy Opole - 189.
- Budynki stanowiące współwłasność Gminy Opole (budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Opole) - 854.

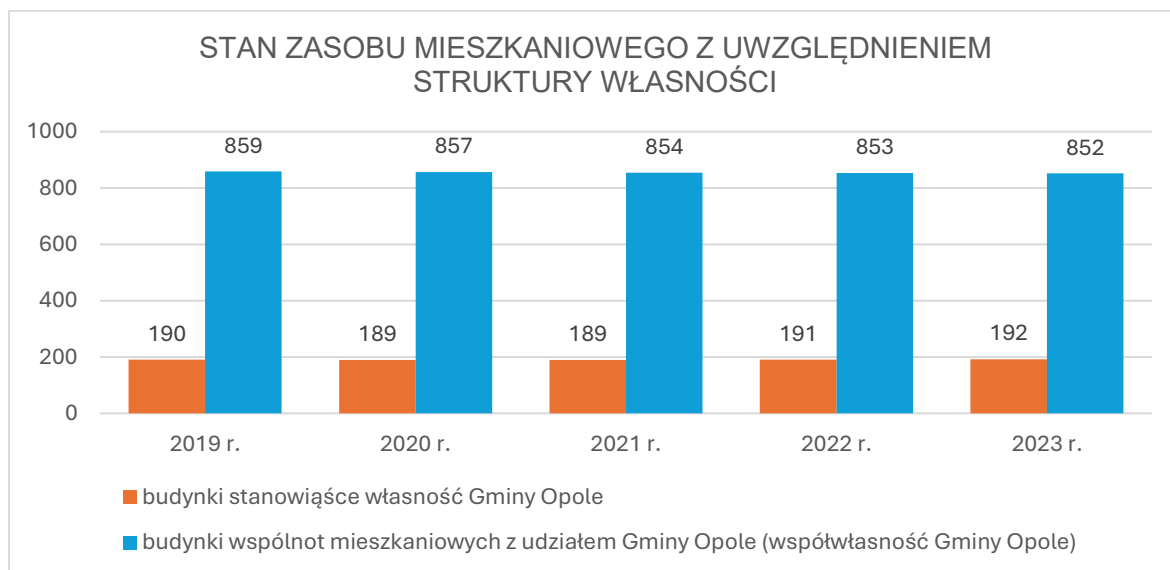
1.4. Stan na dzień 31 grudnia 2022 roku

- Lokale mieszkalne - 3.634 lokali (w tym 3.170 lokali komunalnych i 464 lokale socjalne) o łącznej powierzchni 176.495,34 m².
- Budynki stanowiące własność Gminy Opole - 191.
- Budynki stanowiące współwłasność Gminy Opole (budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Opole) - 853.

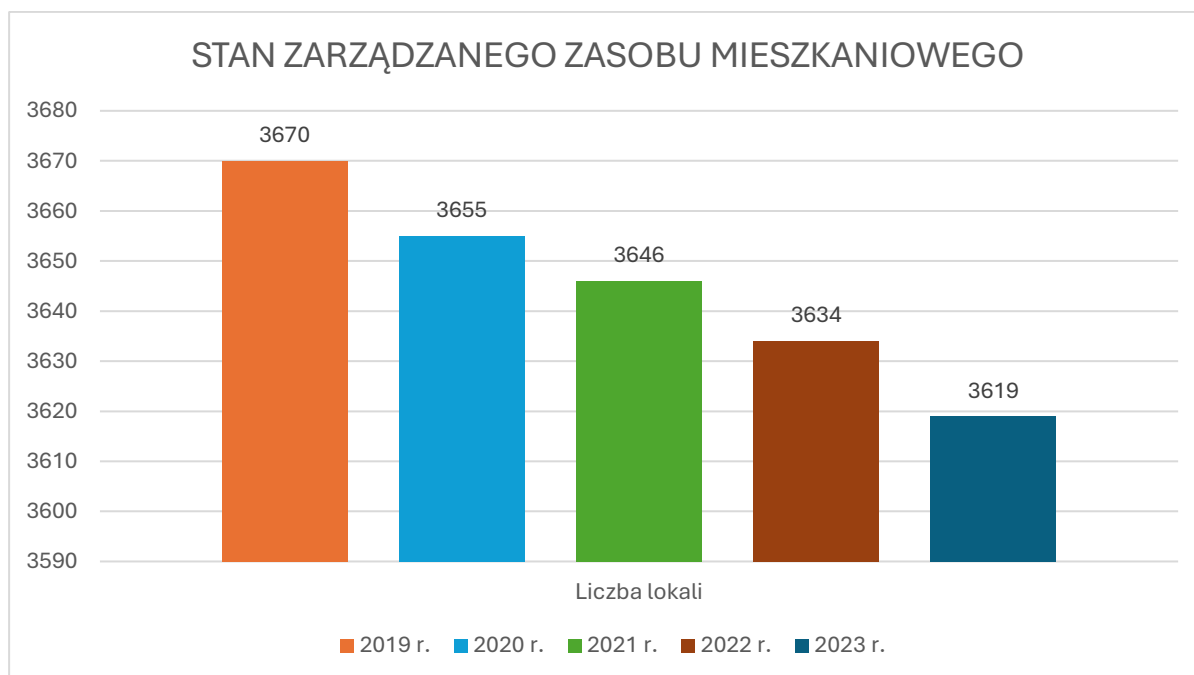
1.5. Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku

- Lokale mieszkalne - 3.619 lokali (w tym 3.157 lokale komunalne i 462 lokali socjalnych) o łącznej powierzchni 175.920,47 m².
- Budynki stanowiące własność Gminy Opole – 192.
- Budynki stanowiące współwłasność Gminy Opole (budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Opole) – 852.

Wykres 1 Stan zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem struktury własności



Wykres 2 Stan zarządzanego zasobu mieszkaniowego



Rozdział II. Informacja o sprzedaży lokali mieszkalnych

2.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023

Sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy Opole oraz wysokość udzielanych bonifikat odbywa się w oparciu o uchwałę 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.).

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.

Wolne lokale mieszkalne mogły być również przedmiotem sprzedaży w trybie przetargowym.

Ze sprzedaży wyłączone są lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, w szczególności lokale socjalne.

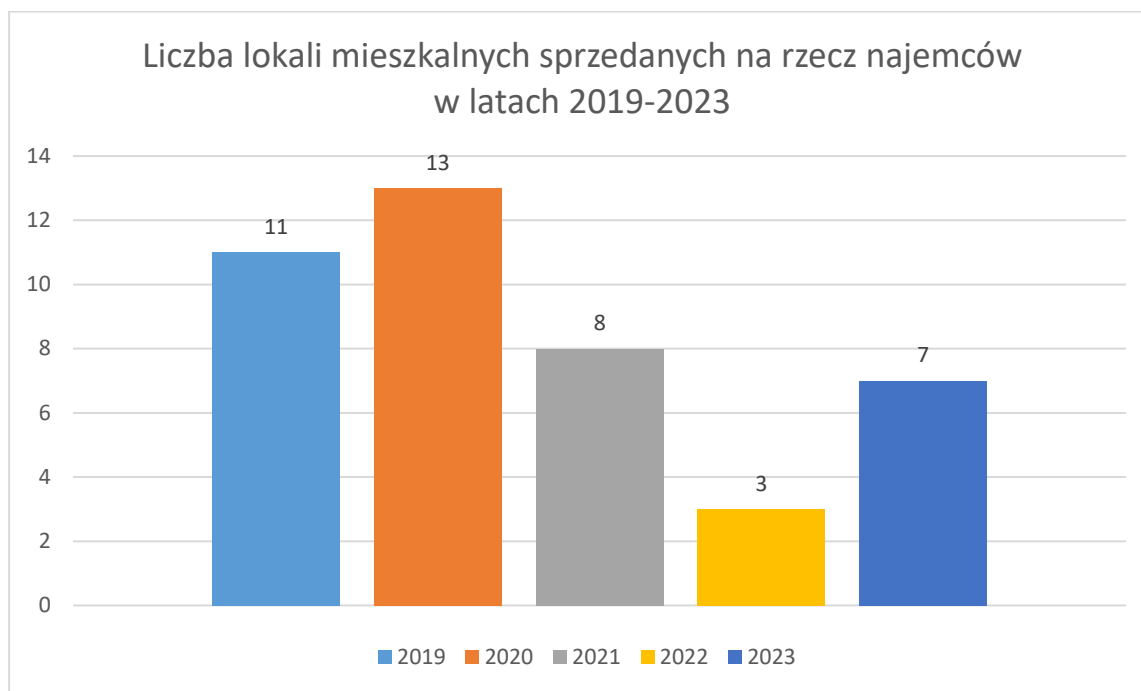
2.2. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2019-2023

Jedną z głównych przyczyn zmian stanu zasobu komunalnego była sprzedaż lokali na rzecz najemców. W latach 2019-2023 sprzedano łącznie 42 lokale, a dochód z ich sprzedaży wyniósł 4.084.069,36 zł.

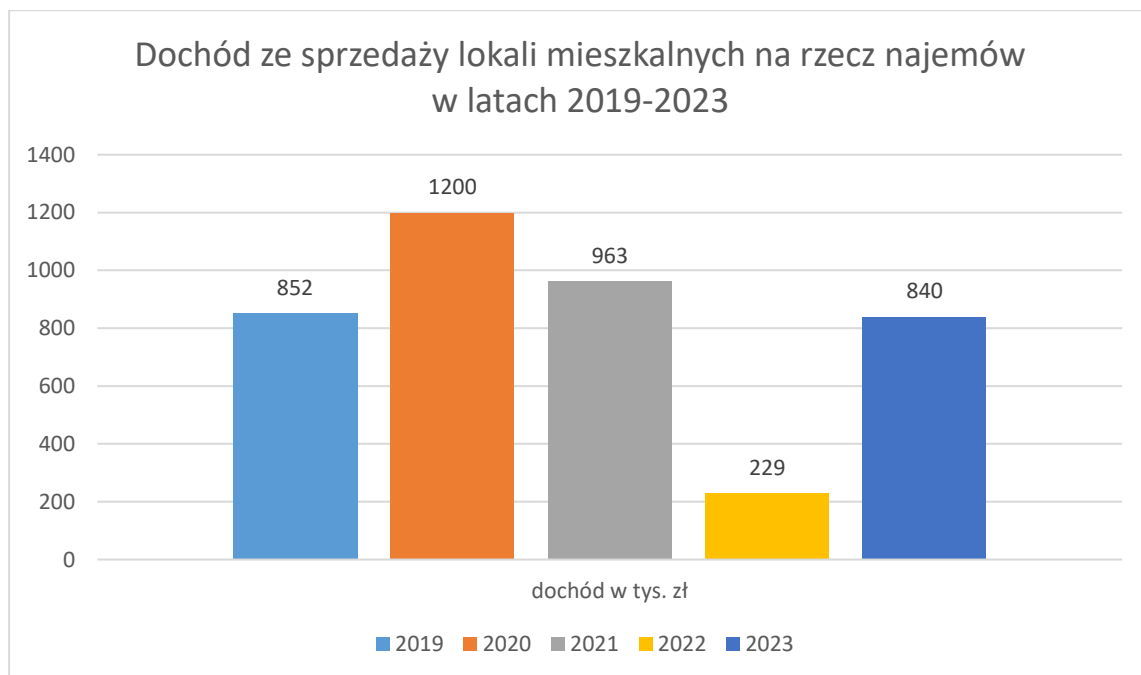
Tabela 1 Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców					
	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali	11	13	8	3	7
Powierzchnia	538,74 m ²	602,44 m ²	470,67 m ²	125,12 m ²	314,69 m ²
Dochód Gminy w zł	852.028,50	1.199.781,58	962.638,13	229.364,68	840.256,47

Wykres 3 Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rzecz najemców w latach 2019-2023



Wykres 4 Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2019-2023



Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1145 z późn. zm.) oraz Uchwałą nr XI/178/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015 r. (z późn. zm.) sprzedaż nieruchomości na rzecz najemcy odbywała 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% ceny - 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).

Na podstawie powyższej Uchwały Rady Miasta Opola, Gmina sprzedała w latach 2019-2023 łącznie 39 lokali z bonifikatą, z czego 11 lokali z bonifikatą od 40% do 49%, 8 lokali z bonifikatą od 50% do 59% oraz 20 lokali z bonifikatą 60%.

Tabela 2 Sprzedaż lokali mieszkalnych z bonifikatą w latach 2019-2023

Sprzedaż lokali mieszkalnych z bonifikatą w latach 2019-2023						
CZYNNIK	2019	2020	2021	2022	2023	Razem
Liczba sprzedanych z bonifikatą komunalnych lokali mieszkalnych, w tym:	10	12	8	2	7	39
z bonifikatą 40% - 49%	-	3	2	1	5	11
z bonifikatą 50% - 59%	2	2	2	1	1	8
z bonifikatą 60%	8	7	4	-	1	20

2.3. Pozostała sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023

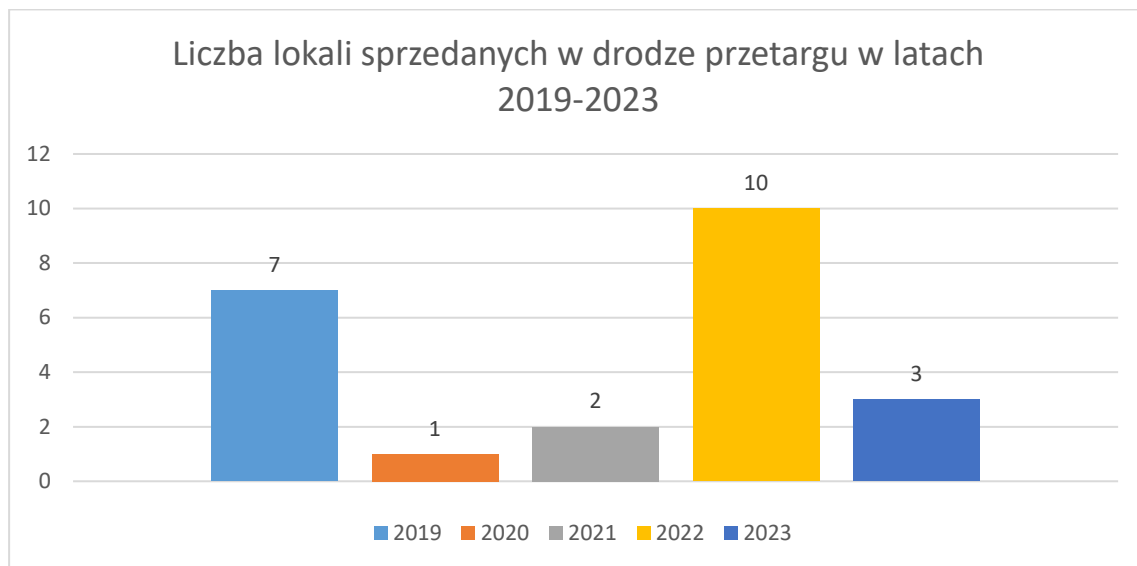
W latach 2019-2023 w wyniku postępowań przetargowych sprzedano łącznie 23 lokale mieszkalne.

Tabela 3 Pozostała sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023

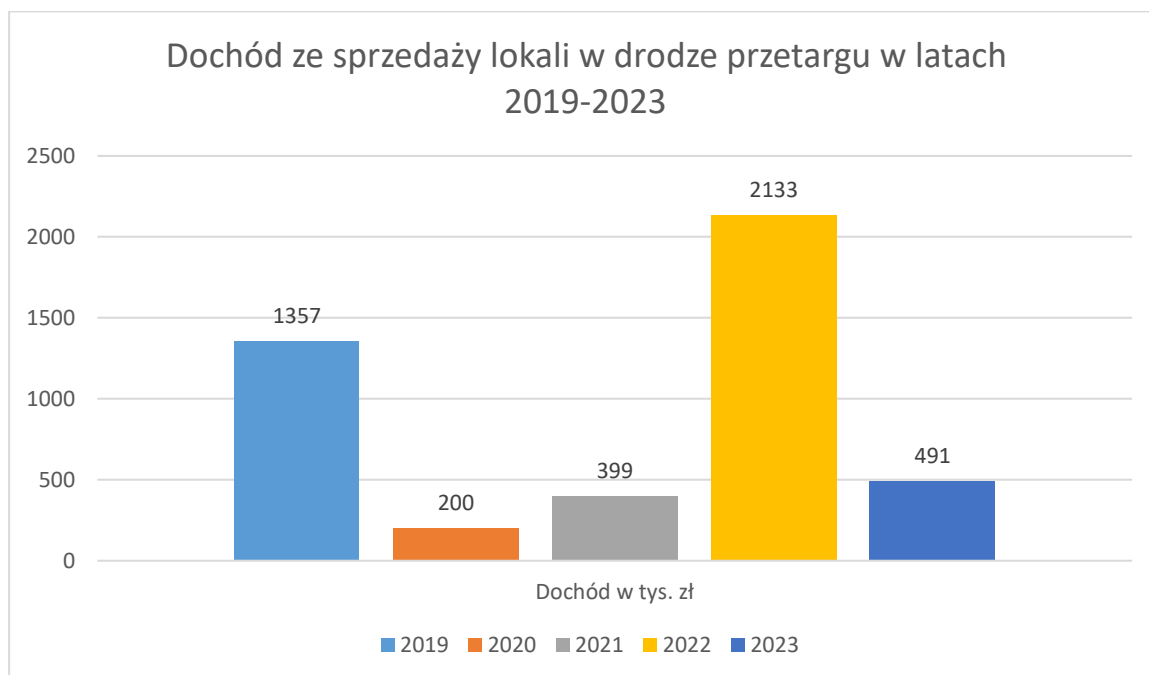
Sprzedaż lokali w drodze przetargu					
	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali	7	1	2	10	3
Powierzchnia	297,87 m ²	53,63 m ²	66,12 m ²	342,27 m ²	77,79 m ²
Dochód Gminy w zł	1.357.000,00	200.227,00	399.100,00	2.133.194,53	491.048,35

Ponadto w latach 2019-2023, w wyniku przeprowadzonych postępowań przetargowych, sprzedano budynek o powierzchni 65,00 m², z którego uzyskano dochód w wysokości 250.000,00 zł oraz budynek o powierzchni 4.449 m² z którego dochód wyniósł 7.211.850,00 zł. Łączny dochód ze sprzedaży wszystkich nieruchomości w drodze przetargu w latach 2019-2023 wyniósł 12.042.419,88 zł.

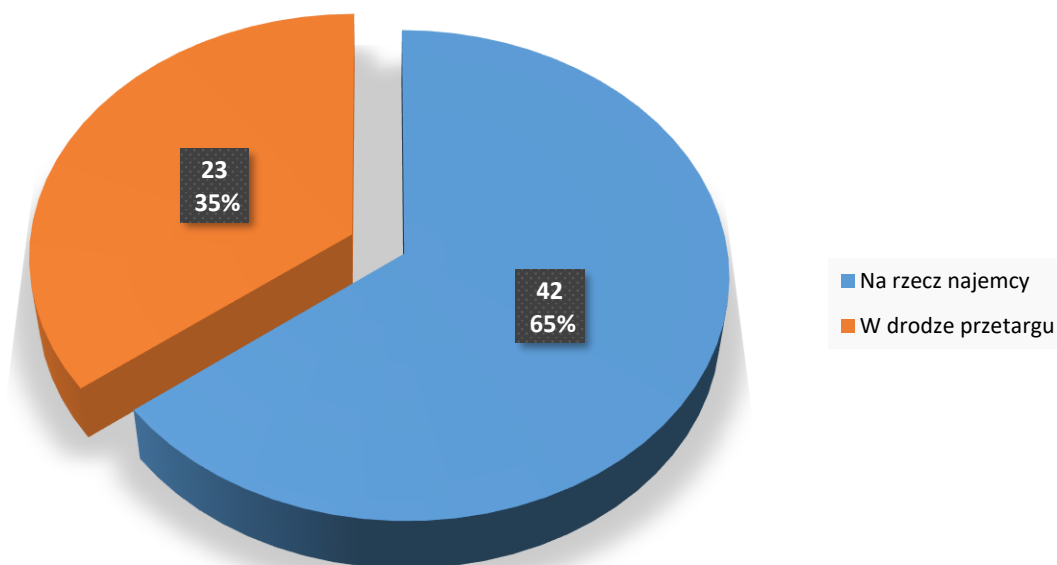
Wykres 5 Liczba lokali sprzedanych na drodze przetargu w latach 2019-2023



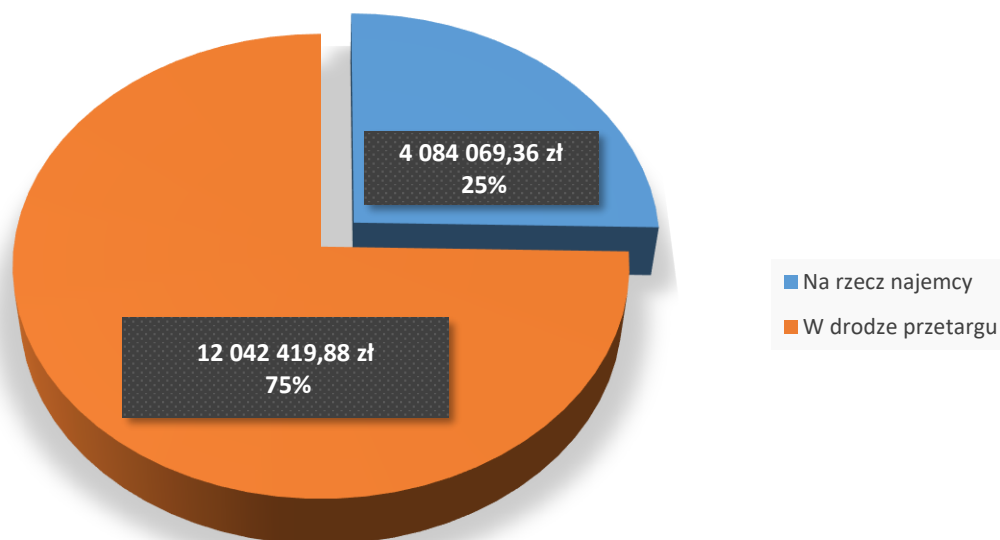
Wykres 6 Dochód ze sprzedaży lokali w drodze przetargu w latach 2019-2023



Wykres 7 Sprzedaż lokali w latach 2019-2023



Wykres 8 Dochód ze sprzedaży nieruchomości w latach 2019-2023



Łączny dochód ze sprzedaży nieruchomości na rzecz najemców oraz ze sprzedaży w drodze przetargu w latach 2019-2023 wyniósł 16.126.489,24 zł.

Rozdział III. Informacja o zamianach lokali mieszkalnych

3.1. Zamiany lokali mieszkalnych z urzędu i zamiany wzajemne w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.

Zgodnie z § 17 ust. 1 Uchwały Nr XI/163/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola z późn. zm. zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogła być dokonywana:

1. poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy,
2. poprzez zwolnienie przez najemcę lokalu zajmowanego w zasobie OTBS, w którego kosztach budowy partycypowała Gmina, lub w którego kosztach budowy - na mocy odrębnych porozumień, Gmina nie była zobowiązana partycypować w zamian za inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
3. w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego,
4. w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu.

Warunkiem dokonania zamiany było posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany oraz w przypadku zamiany pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcą lub właścicielem zajmującym lokal w innych zasobach, było uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Lokale socjalne nie podlegały zamianie.

Tabela 4 Zamiany lokali mieszkalnych z urzędu i zamiany wzajemne w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.

CZYNNIK	2019	2020	2021 (do 20.07.2021)
Liczba rodzin oczekujących na zamianę z urzędu	57	39	35
Liczba rodzin, które dokonały zamiany z urzędu	6	3	0
Liczba dokonanych zamian wzajemnych	1	0	1

3.2. Zamiany lokali mieszkalnych z urzędu i zamiany wzajemne w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

Z dniem 21 lipca 2021 r., weszły w życie nowe przepisy w sprawie *zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola*, wprowadzone uchwałą nr XLII/825/21 Rady Miasta Opola z dnia 1 lipca 2021 r. Zgodnie z § 17 ust. 1 zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonywana:

1. poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy;
2. poprzez zwolnienie przez najemcę lokalu zajmowanego w zasobie OTBS, w którego kosztach budowy partycypowała Gmina, lub w którego kosztach budowy - na mocy odrębnych porozumień, Gmina nie była zobowiązana partycypować w zamian za inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
3. w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 3;
4. w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu.

Warunkiem dokonania zamiany było 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. Natomiast warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcą lub właścicielem zajmującym lokal w innych zasobach, było dodatkowo uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela 5 Zamiany lokali mieszkalnych z urzędu i zamiany wzajemne w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

CZYNNIK	2021 (od 21.07.2021)	2022	2023
Liczba rodzin oczekujących na zamianę z urzędu	35	33	40
Liczba rodzin, które dokonały zamiany z urzędu	5	6	15
Liczba dokonanych zamian wzajemnych	1	1	2

W szczególnie uzasadnionych przypadkach (m.in. zmiana składu osobowego rodziny bądź pojawienie się niepełnosprawności w rodzinie) lokale na najem socjalny mogą podlegać zamianie. W latach 2021-2023 dokonano trzech zamian lokali na najem socjalny.

Rozdział IV. Informacja dotycząca lokali socjalnych i lokali mieszkalnych wskazywanych do remontu przez przyszłego najemcę.

4.1. Lokale socjalne w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.

Uchwała XI/163/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola z późn. zm. regulowała zasady wynajmowania lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole. Ww. uchwała jednoznacznie określała kryteria wyboru osób, z którymi zawierane były umowy najmu lokali socjalnych, m.in. w kontekście oceny sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, majątkowej oraz zdrowotnej. W celu poddania trybu rozpatrywania wniosków kontroli społecznej powoływano Społeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy Prezydenta Miasta Opola, która opiniowała złożone wnioski o najem lokalu. Sporządzane listy osób ubiegających się o lokal były jawne i podlegały publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Opola na okres 30 dni oraz zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Opola.

Zgodnie z § 9 ust. 1. pkt 2 ww. uchwały lokale socjalne mogły być wynajmowane osobom, które spełniały łącznie następujące warunki:

- 1) były członkami wspólnoty samorządowej,
- 2) nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) znajdowały się w niedostatku.

Przez niedostatek uznawany był udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu dwunastu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

- a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych,
- c) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.

Przez lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający 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 socjalnych, którym prawo do takiego lokalu przysługuje w związku z orzeczoną eksmisją jest jednym z podstawowych obowiązków Gminy. Niewykonanie tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia właścicieli innych zasobów mieszkaniowych o zapłatę odszkodowania. O przyznaniu lokalu socjalnego decyduje sąd w postępowaniu eksmisyjnym. Sąd z urzędu bada, czy zachodzą przesłanki do orzeczenia lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację rodzinną i materialną osób, przeciwko którym wniesiono pozew o eksmisję. Sąd może nie przyznać lokalu socjalnego, 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 socjalnego nakaże wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu dostarczenia lokalu socjalnego. Oznacza to, że właściciel mieszkania nie uzyska klauzuli wykonalności na wyrok eksmisyjny, dopóki Gmina nie zaoferuje uprawnionym lokalu socjalnego, 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 obowiązani opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Taki stan będzie trwał do czasu dostarczenia lokalu socjalnego.

Oprócz lokali socjalnych wskazywanych na podstawie sądowych wyroków eksmisyjnych, lokale o takim statusie mogą być również wskazywane osobom będącym w niedostatku (z listy mieszkaniowej).

Umowy najmu na lokal socjalny zawierane są na czas określony. Czas trwania umowy ustala Gmina. Aktualnie w Gminie Opole umowy najmu na lokale socjalne zawierane są na okres jednego roku z możliwością przedłużenia.

Na dzień 20 lipca 2021 r. wymagane było zabezpieczenie 576 lokali socjalnych celem zrealizowania zasądzonych wyroków eksmisyjnych oraz zaspokojenia potrzeb 42 gospodarstwom domowym będącym w niedostatku i oczekującym na wskazanie lokalu socjalnego z listy mieszkaniowej.

Liczba osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego z listy mieszkaniowej:

- w 2019 r. wnioski o lokal socjalny złożyło 158 rodzin
(w tym 78 wniosków rozpatrzonych pozytywnie, 80 negatywnie),
- w 2020 r. wnioski o lokal socjalny złożyło 116 rodzin
(w tym 56 wniosków rozpatrzonych pozytywnie, 60 negatywnie),
- w 2021 r. wnioski o lokal socjalny złożyło 131 rodziny
(w tym 42 wniosków rozpatrzonych pozytywnie, 89 negatywnie).

Tabela 6 Struktura złożonych wniosków o przydział lokalu socjalnego w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.

Rok złożenia wniosku	Wszystkie złożone wnioski w poszczególnych latach	Wnioski <u>pozytywnie</u> zakwalifikowane na lokal socjalny	Wnioski zrealizowane
2019	158	78	21
2020	116	56	19
2021 (do 20.07.2021)	131	42	8

4.2. Najem socjalny lokalu w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

Z dniem 21 lipca 2021 r. weszła w życie uchwała nr XLII/825/21 Rady Miasta Opola z dnia 1 lipca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola, która wynikała z konieczności dostosowania obowiązujących przepisów prawa miejscowego do wprowadzonych zmian w znowelizowanej ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawodawca zrezygnował ze stosowania pojęcia „Lokal socjalny” wprowadzając pojęcie najmu socjalnego. Aktualnie stosowany najem socjalny polega na tym, że Gmina może każde mieszkanie spełniające wymogi wynająć w ramach najmu socjalnego.

Zgodnie z § 9 ust. 1. ww. uchwały umowy na najem socjalny lokalu Gmina mogła zawierać z osobami, które spełniały łącznie następujące warunki:

- 1) były członkami wspólnoty samorządowej,
- 2) nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) znajdowały się w niedostatku.

Przez niedostatek uznawany jest udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

- 1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych,
- 3) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.

Natomiast przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2 ww. uchwały rozumie się osoby, które w szczególności spełniają, jeden z nw. warunków:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi. W sytuacji gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym poruszająca się przy pomocy wózka inwalidzkiego lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, co znajduje odzwierciedlenie w orzeczeniu o niepełnosprawności, wydanym przez zespół ds. orzekania o niepełnosprawności, wymieniona w zdaniu pierwszym powierzchnia pokoi mnożona jest razy dwa;
- 2) zamieszkują w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 3) pozbawione zostały mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 4) są osobami bezdomnymi.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wymagane było zabezpieczenie 497 lokali socjalnych celem zrealizowania zasądzonych wyroków eksmisyjnych oraz zaspokojenia potrzeb 66 gospodarstwom domowym będącym w niedostatku i oczekującym na najem socjalny lokalu z listy mieszkaniowej.

Liczba osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego z listy mieszkaniowej:

- w 2021 r. wnioski o lokal socjalny złożyło 131 rodziny
(w tym 42 wniosków rozpatrzonych pozytywnie, 89 negatywnie).
- w 2022 r. wnioski o najem socjalny złożyło 115 rodzin
(w tym 37 wniosków rozpatrzonych pozytywnie, 78 negatywnie),
- w 2023 r. wnioski o najem socjalny złożyło 146 rodzin
(w tym 66 wniosków rozpatrzonych pozytywnie, 80 negatywnie).

Tabela 7 Struktura złożonych wniosków o najem socjalny lokalu w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

Rok złożenia wniosku	Wszystkie złożone wnioski w poszczególnych latach	Wnioski <u>pozytywnie</u> zakwalifikowane na najem socjalny lokalu	Wnioski zrealizowane
2021 (od 21.07.2021)	131	42	11
2022	115	37	11
2023	146	66	11

4.3. Lokale wskazane do remontu przez przyszłego najemcę w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.

Uchwała XI/163/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola z późn. zm. regulowała zasady wynajmowania lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu.

Zgodnie z § 7 ust. 1. ww. uchwały Gmina Opole mogła wynajmować lokale mieszkalne (lokale do remontu przez przyszłego najemcę) osobom, które spełniały łącznie następujące warunki:

- 1) były członkami wspólnoty samorządowej,
- 2) były osobami o niskich dochodach,
- 3) nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Za niski dochód uznawany był średni miesięczny dochód z okresu dwunastu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, przypadający na członka gospodarstwa domowego, a nieprzekraczający:

- a) 260 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 180 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych,
- c) 145 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 osobowych i więcej.

Tabela 8 Struktura złożonych wniosków o przydział mieszkania do remontu w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.

Rok złożenia wniosku	Wszystkie złożone wnioski w poszczególnych latach	Wnioski <u>pozytywnie</u> zakwalifikowane na mieszkanie do remontu	Wnioski zrealizowane
2019	182	67	27
2020	148	63	9
2021 (do 20.07.2021)	193	73	2

Spośród pozytywnie zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosków o przydział mieszkania do remontu najwięcej wniosków dotyczyło gospodarstw jednoosobowych oraz rodzin dwuosobowych.

Tabela 9 Struktura złożonych wniosków o przydział mieszkania do remontu w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.

Wielkość rodziny	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane w 2019 r.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane w 2020 r.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane w 2021 r.
jednoosobowa	35	34	40
dwuosobowa	19	19	19
trzyosobowa	10	7	5
czterooosobowa	2	2	5
pięcioosobowa	-	2	3
sześcioosobowa	-	-	1
siedmioosobowa	1	-	-

4.4 Lokale wskazane do remontu przez przyszłego najemcę w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

Uchwała nr XLII/825/21 Rady Miasta Opola z dnia 1 lipca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola z późn. zm. reguluje zasady wynajmu lokali do remontu.

Zgodnie z § 7 ust. 1 ww. uchwały Gmina Opole może wynajmować lokale mieszkalne wnioskodawcom, którzy spełniali łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej,
- 2) są osobami o niskich dochodach,
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Za niski dochód uznawany był średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego, a nieprzekraczający:

- a) 280 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych,
- c) 165 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 osobowych i więcej.

Natomiast przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3 ww. uchwały, rozumie się osoby, które w szczególności spełniają jeden z nw. warunków:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi. W sytuacji gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna w stopniu znacznym poruszająca się przy pomocy wózka inwalidzkiego lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, co znajduje odzwierciedlenie w orzeczeniu o niepełnosprawności, wydanym przez zespół ds. orzekania o niepełnosprawności, wymieniona w zdaniu pierwszym powierzchnia pokoi mnożona jest razy dwa;
- 2) zamieszkują w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 3) uzyskały pełnoletniość w instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej, a ostatnim miejscem zamieszkania i zameldowania na pobyt stały lub czasowy, przed pobytem w pieczy zastępczej była Gmina Opole lub przebywały w trakcie trwania pieczy zastępczej przynajmniej 5 lat na terenie Gminy Opole, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpią w ciągu dwóch lat od osiągnięcia pełnoletniości;
- 4) pozbawione zostały mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 5) są osobami bezdomnymi.

Tabela 10 Struktura złożonych wniosków o przydział mieszkania do remontu w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

Rok złożenia wniosku	Wszystkie złożone wnioski w poszczególnych latach	Wnioski <u>pozytywnie</u> zakwalifikowane na mieszkanie do remontu	Wnioski zrealizowane
2021 (od 21.07.2021)	193	73	5
2022	158	71	22
2023	150	63	37

Spośród pozytywnie zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wniosków o przydział mieszkania do remontu najwięcej wniosków dotyczyło gospodarstw jednoosobowych oraz rodzin dwuosobowych.

Tabela 11 *Struktura złożonych wniosków o przydział mieszkania do remontu*

Wielkość rodziny	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane w 2021r.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane w 2022r.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane w 2023r.
jednoosobowa	40	39	30
dwuosobowa	19	20	19
trzyosobowa	5	5	7
czterooosobowa	5	4	4
pięcioosobowa	3	2	3
sześcioosobowa	1	-	-
siedmioosobowa	-	-	-
ośmioosobowa	-	-	-
dziewięcioosobowa	-	1	-

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.

Rozdział V. Informacja o zasadach polityki czynszowej

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

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 kwietnia 2019 r. obowiązywało Zarządzenie Prezydenta Miasta Opola Nr OR-I.0050.91.2017 z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie: ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Opola zmienione Zarządzeniem Nr OR-I.0050.649.2018 z dnia 28 września 2018 r. Następnie z dniem 21 kwietnia 2019 r. weszło w życie Zarządzenie Prezydenta Miasta Nr OR-I.0050.381.2019 z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie: ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Opola, które obowiązywało do dnia 30 czerwca 2019 r. W oparciu o ww. zarządzenia ustalone zostały stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, które wynosiły:

- 5,11 zł / m² dla strefy miejskiej i peryferyjnej,
- 3,07 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego Chmielowice i Żerkowice,
- 3,50 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego Borki, Czarnowąsy, Świerkle, Krzanowice, Brzezie i Dobrzeń Mały.

W okresie od 1 lipca 2019 r. do dnia 31 października 2021 r. obowiązywało Zarządzenie Nr OR-I.0050.405.2019 Prezydenta Miasta Opola z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie: ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Opola, zgodnie z którym stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosiły:

- 7,00 zł / m² dla strefy miejskiej i peryferyjnej,
- 4,21 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego Chmielowice i Żerkowice
- 4,80 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego Borki, Czarnowąsy, Świerkle, Krzanowice, Brzezie i Dobrzeń Mały.

Dnia 1 listopada 2021 r. weszło w życie Zarządzenie Prezydenta Miasta Opola Nr OR-I.0050.583.2021 z dnia 27 października 2021 r. w sprawie: ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Opola, zmienione Zarządzeniem Nr OR-I.0050.565.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r. oraz Zarządzeniem Nr OR-I.0050.798.2022 z dnia 30 grudnia 2022 r. W oparciu o ww. zarządzenia ustalone zostały stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, które wynoszą:

- 9,00 zł / m² dla strefy miejskiej i peryferyjnej,
- 6,17 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego Borki, Czarnowasy, Świerkle, Krzanowice, Brzezcie i Dobrzeń Mały,
- 5,41 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego Chmielowice i Żerkowice,
- 3,50 zł / m² dla obrębu ewidencyjnego Sławice.

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 Gminy Opole ze względu na sytuację finansową najemcy (obniżka dochodowa).

Rozdział VI. Działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Opole w latach 2019-2023

Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Opole realizowane jest poprzez jednostkę budżetową pod nazwą Miejski Zarząd Lokali Komunalnych w Opolu.

Bieżąca obsługa zasobu komunalnego oraz zaspokajanie potrzeb jego użytkowników w latach 2019-2023 polegała na zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania na wszelkich obszarach związanych z gospodarką mieszkaniową. W szczególności działania te dotyczyły prawidłowej obsługi eksploatacyjnej (sprzątanie koszenie i pielęgnacja zieleni), technicznej, remontowej (wymiana okien, remonty dachów, remonty elewacji, wymiana instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, remonty przewodów kominowych), rozliczeń mediów oraz gospodarki czynszowej i windykacyjnej (zawieranie umów najmu, wysyłanie wezwań do zapłaty, kierowanie pozwów do sądu o zapłatę, opróżnienie i wydanie lokalu, kierowanie spraw do egzekucji, rozkładanie zadłużenia na raty).

Każdorazowo wolny lokal mieszkalny wymaga określenia zakresu rzeczowego i finansowego niezbędnego remontu, którego wykonanie pozwoli na ponowne jego zasiedlenie. Część z tych lokali przeznaczana jest do najmu socjalnego a ich remont wykonywany jest przez jednostkę - Miejski Zarząd Lokali Komunalnych w Opolu. W latach 2019-2023 r. łącznie przygotowano do zasiedlenia (wyremontowano) 109 lokali przeznaczając na ten cel z budżetu Miasta Opola środki finansowe w łącznej wysokości 3.083.679 zł.

Stosunek cywilno-prawny pomiędzy właścicielem lokalu tj. Gminą Opole, a jego najemcą określony jest w umowie najmu. Zgodnie z postanowieniami umowy najmu wynajmujący oddaje na rzecz najemcy określony lokal do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela. Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego do zapłaty czynszu i innych należnych opłat zobowiązane są wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące stale z najemcą. Osoby te są odpowiedzialne za zapłatę należności za okres ich stałego zamieszkiwania w lokalu. W przypadku braku wpłat do najemców i użytkowników zalegających z opłatami wysyłane są wezwania do zapłaty należności.

W przypadku uchylania się od zapłaty, gdy zaległość z tytułu czynszu lub innych opłat za używanie lokalu odpowiada co najmniej trzem pełnym okresom płatności, do najemcy kierowane jest wezwanie do zapłaty, w którym wyznaczony jest dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych należności z jednoczesnym uprzedzeniem na piśmie o zamiarze

wypowiedzenia umowy najmu. Dalsze uchylanie się od zapłaty należności skutkuje wypowiedzeniem umowy najmu. W latach 2019-2023 rozwiązano 231 umów najmu.

W przypadku braku wpłaty należności w terminie określonym w przesłanym do użytkownika lokalu ostatecznym przedsądowym wezwaniu do zapłaty, po otrzymaniu potwierdzenia odbioru, podejmowane są dalsze czynności windykacyjne zmierzające do odzyskania należności na drodze postępowania sądowego. W latach 2019-2023 skierowano do sądu 941 spraw o zapłatę należności oraz 351 spraw o opróżnienie lokalu.

Sprawy zakończone prawomocnym nakazem zapłaty, w przypadku dalszego uchylania się dłużnika od uregulowania należności, kierowane są na drogę postępowania egzekucyjnego. W latach 2019-2023 skierowano do egzekucji 2.900 spraw o zapłatę należności oraz 99 spraw o opróżnienie lokalu.

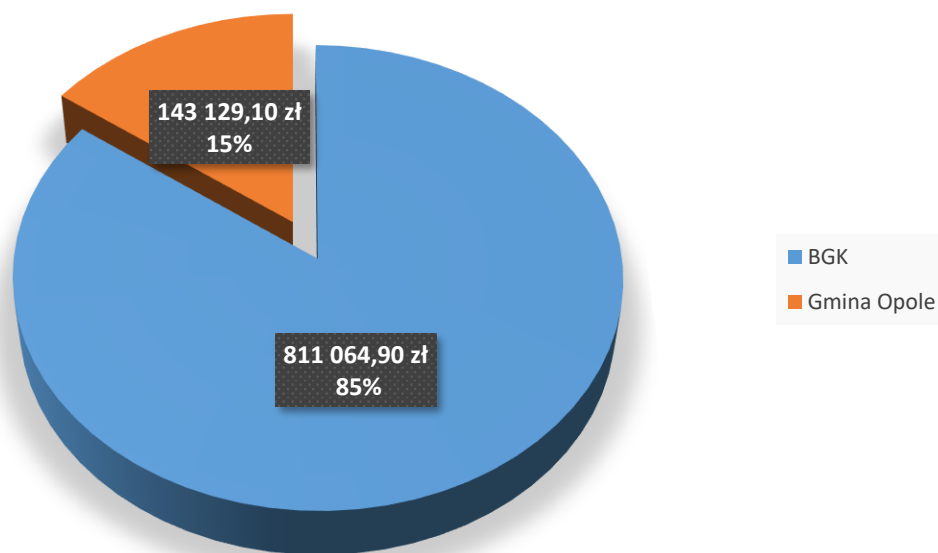
W przypadku niewywiązywania się użytkowników zasobu komunalnego z obowiązków wynikających z umowy najmu (najczęstszą przyczyną są zadłużenia), wykonywane są eksmisje z lokali na podstawie prawomocnych wyroków sądowych. W wyroku sądowym określone jest ewentualne prawo do lokalu socjalnego, w takim wypadku Gmina Opole ma obowiązek jego zapewnienia. W latach 2019-2023 wykonano łącznie 83 eksmisje z lokali (w tym 56 eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego).

W latach 2019-2023 zawarto 546 umów ratalnych.

Rozdział VII. Środki pozyskane z innych źródeł

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.

Wykres 9 Koszt remontu 12 lokali mieszkalnych



W roku 2023 Gmina Opole 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”

Rozdział VIII. Wydatki na utrzymanie zasobu komunalnego w latach 2019-2023

Tabela 12 Wydatki remontowe, inwestycyjne i eksploatacyjne

WYDATKI REMONTOWE, INWESTYCYJNE I EKSPLOATACYJNE						
Składnik kosztów	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	Razem
Program rozwoju placów zabaw	900 000,00 zł	124 696,94 zł	1 555 704,01 zł	999 746,91 zł	0,00 zł	3 580 147,86 zł
Budowa placów zabaw wraz z zagospodarowaniem terenów rekreacyjnych	1 826 841,62 zł	287 249,57 zł	1 165 625,50 zł	1 064 872,63 zł	1 246 424,32 zł	5 591 013,64 zł
Remonty, adaptacje, modernizacje i bieżące konserwacje budynków i lokali komunalnych oraz terenów zewnętrznych	4 483 047,86 zł	2 258 395,16 zł	2 532 412,03 zł	3 116 451,98 zł	3 341 742,20 zł	15 732 049,23 zł
Adaptacja lokali mieszkalnych (w tym socjalnych)	984 175,64 zł	869 655,85 zł	484 689,75 zł	453 761,60 zł	2 309 799,49 zł	5 102 082,33 zł
Eksploatacja zasobu	1 911 851,68 zł	1 945 505,30 zł	2 094 759,50 zł	2 851 948,26 zł	3 172 913,82 zł	11 976 978,56 zł
ŁĄCZNIE	10 105 916,80 zł	5 485 502,82 zł	7 833 190,79 zł	8 486 781,38 zł	10 070 879,83 zł	41 982 271,62 zł

Wydatki na remonty, adaptacje, modernizacje i bieżące konserwacje obejmują w szczególności:

- bieżące remonty i konserwacje zasobu w zakresie robót ogólnobudowlanych, instalacyjnych, elektrycznych, zduńskich, dekarских,
- docieplenia i remonty elewacji,
- wykonanie dokumentacji technicznej i przeglądów,
- remonty dachów,
- remonty terenów zewnętrznych,
- wymianę stolarki drzwiowej i okiennej.

Wydatki eksploatacyjne obejmują w szczególności:

- sprzątanie gminnych budynków i terenów zewnętrznych,
- wymiana i legalizacja wodomierzy,
- deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja,
- pielęgnacja zieleni: utrzymanie i konserwacja drzewostanu, koszenie trawników, formowanie żywopłotów,
- konserwacja przewodów kominowych ,
- pozostałe koszty eksploatacji.

W latach 2019-2023 wydatki obejmujące bieżące koszty związane z obsługą zasobu komunalnego, w szczególności koszty mediów (w tym również we wspólnotach mieszkaniowych), koszty eksploatacyjne, koszty bieżących drobnych konserwacji oraz koszty windykacji wyniosły łącznie 79.584.764,69 zł.

Wydatki związane z udziałem Gminy Opole we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2019-2023 wyniosły łącznie 45.874.501,89 zł. Ww. wydatki obejmują koszty funduszu remontowego, wydatków eksploatacyjnych, wynagrodzenia zarządców części wspólnych, opłaty śmieciowej. Wszystkie powyższe koszty określone są w stosunku do wielkości udziału Gminy Opole w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych. Oprócz ww. wydatków Gmina Opole ponosi również wydatki związane z mediami we wspólnotach mieszkaniowych, ale jednocześnie w takiej samej wysokości obciąża nimi najemców i użytkowników lokali komunalnych zajmujących lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Gmina Opole posiadała udział w 852 wspólnotach mieszkaniowych. Z tytułu współwłasności we wspólnotach dla każdego ze współwłaścicieli wynikają prawa i obowiązki.

Rozdział IX. Zrealizowane zadania remontowe i inwestycyjne w latach 2019-2023

Przez okres pięciu lat trwania Programu 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.

Podsumowanie

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2019-2023 było dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej ze szczególnym uwzględnieniem osób o niskich dochodach oraz poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy.

Jak wynika z niniejszego sprawozdania Gmina Opole podejmowała szereg działań mających na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta poprzez wykorzystanie i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Spis tabel

Tabela 1 Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców	6
Tabela 2 Sprzedaż lokali mieszkalnych z bonifikatą w latach 2019-2023.....	8
Tabela 3 Pozostała sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023	8
Tabela 4 Zamiany lokali mieszkalnych z urzędu i zamiany wzajemne w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.	11
Tabela 5 Zamiany lokali mieszkalnych z urzędu i zamiany wzajemne w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.	12
Tabela 6 Struktura złożonych wniosków o przydział lokalu socjalnego w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.	15
Tabela 7 Struktura złożonych wniosków o najem socjalny lokalu w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.	16
Tabela 8 Struktura złożonych wniosków o przydział mieszkania do remontu w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.	17
Tabela 9 Struktura złożonych wniosków o przydział mieszkania do remontu w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 20 lipca 2021 r.	18
Tabela 10 Struktura złożonych wniosków o przydział mieszkania do remontu w okresie od 21 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.	19
Tabela 11 Struktura złożonych wniosków o przydział mieszkania do remontu	20
Tabela 12 Wydatki remontowe, inwestycyjne i eksploatacyjne	26

Spis wykresów

Wykres 1 Stan zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem struktury własności	5
Wykres 2 Stan zarządzanego zasobu mieszkaniowego	5
Wykres 3 Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rzecz najemców w latach 2019-2023	7
Wykres 4 Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2019-2023	7
Wykres 5 Liczba lokali sprzedanych na drodze przetargu w latach 2019-2023	9
Wykres 6 Dochód ze sprzedaży lokali w drodze przetargu w latach 2019-2023.....	9
Wykres 7 Sprzedaż lokali w latach 2019-2023	10
Wykres 8 Dochód ze sprzedaży nieruchomości w latach 2019-2023	10
Wykres 9 Koszt remontu 12 lokali mieszkalnych.....	25