

Załącznik do Uchwały Nr XL/267/2017

Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim

z dnia 8 listopada 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023



Spis treści

Wykaz skrótów.....	3
Wprowadzenie	4
Zasób mieszkaniowy gminy Opole Lubelskie.....	5
Stan aktualny.....	5
Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.....	13
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.....	13
Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.....	15
Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy	15
Planowana sprzedaż lokali.....	16
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu.....	17
Ramy finansowe gospodarki mieszkaniowej.....	19
Wydatki	19
Źródła finansowania.....	20
Planowane inne działania mające na celu poprawę wykorzystania oraz racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	21
Program oddłużeniowy	21
Program zamiany mieszkań.....	23
Spis tabel i wykresów	25
Spis tabel.....	25
Spis wykresów.....	25
Spis rysunków.....	25
Załączniki.....	26

Wykaz skrótów

Gmina – Gmina Opole Lubelskie,

OPK – Opolskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.,

Obszar rewitalizacji – obszar obejmujący ulice 25-lecia PRL, Cichą (numer 1 oraz numery parzyste 2-10), Długą (numery 1-32), Fabryczną (numery 2-3), Garbarską (numer 2), Józefowską (numery nieparzyste 1-11 oraz numery parzyste 2-18), Kolejową (numer 1), Kościelną, Kościuszki, Krasickiego (numery 1-2), Lipową (numery parzyste 2-4), Lubelską (numery nieparzyste: 3-17, 21-29 oraz numery parzyste: 2-16), Męczenników Getta, Nowy Rynek, Ogrodową (numery nieparzyste: 3-15 i 21-23 oraz numery parzyste: 2a-8), Partyzancką, Piekarską, Piłsudskiego, Popijarską (numery 1-7), Projektowaną, Puławską (numery nieparzyste: 1-7), Stary Rynek, Strażacką oraz Syndykacką wyznaczony Uchwałą Nr XX/130/2016 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 17 czerwca 2016 r. w sprawie *wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Opole Lubelskie*,

Program – jeżeli nie określono inaczej, Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023,

Ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.),

Zasób mieszkaniowy Gminy Opole Lubelskie – mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania te wykonuje, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. Art. 21 ust. 1 ustawy nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanego na co najmniej pięć kolejnych lat.

Celem Programu jest określenie zasad racjonalnej polityki mieszkaniowej Gminy Opole Lubelskie zmierzającej do tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. W szczególności planowane w Programie działania prowadzić będą do:

- a) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin zakwalifikowanych do udzielenia tego rodzaju wsparcia,
- b) poprawy i utrzymywania na zadowalającym poziomie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez prowadzenie racjonalnej polityki remontów i modernizacji w oparciu o rzeczywiste potrzeby,
- c) zmniejszenia poziomu zadłużenia lokali komunalnych poprzez zwiększenie skuteczności egzekucji należności czynszowych oraz realizację polityki oddłużeniowej,
- d) racjonalnego wykorzystania posiadanego zasobu komunalnego poprzez realizację programu zamiany mieszkań.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy, niniejszy dokument zawiera:

- charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy Opole Lubelskie wraz z prognozą dotyczącą jego wielkości oraz stanu technicznego w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- opis sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej gminy oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu,
- wysokość wydatków w kolejnych latach,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Horyzont czasowy niniejszego Programu obejmuje okres od 2017 do 2023 roku.

Zasób mieszkaniowy gminy Opole Lubelskie

Stan aktualny

Zadania polityki mieszkaniowej wobec członków wspólnoty samorządowej Gmina realizuje z wykorzystaniem zasobu składającego się z lokali w budynkach stanowiących własność Gminy, w budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Mieszkaniowy zasób gminy Opole Lubelskie tworzy 140 lokali o łącznej powierzchni 5 363,93 m² (w tym 6 lokali socjalnych o powierzchni 150,55 m² i 1 pomieszczenie tymczasowe) w 30 budynkach. Ich wykaz zawiera Załącznik 1.

79 lokali (w tym 6 lokali socjalnych i 1 pomieszczenie tymczasowe) znajduje się w budynkach będących w zarządzie OPK (w tym 68 lokali w budynkach, których Gmina jest jedynym właścicielem). W budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych będących poza zarządem OPK znajduje się 61 mieszkań. Ogólną charakterystykę zasobu mieszkaniowego Gminy Opole Lubelskie według stanu na dzień 31.07.2017 przedstawia poniższa tabela.

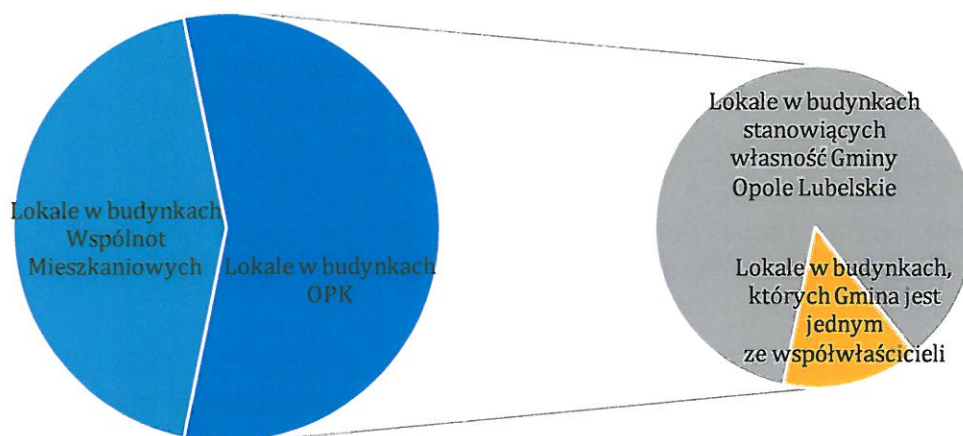
Tabela 1. Ogólna charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Opole Lubelskie

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali komunalnych (bez socjalnych)	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia lokali komunalnych (bez socjalnych)	Powierzchnia lokali socjalnych
BUDYNKI OPK					
Budynki stanowiące własność Gminy Opole Lubelskie	10	62	6	2 232,85	150,55
Budynki, w których Gmina jest współwłaścicielem	4	11	0	380,51	0,00
POZOSTAŁE					
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w podziale na zarządców nieruchomości:	16	60	0	2 600,02	0,00
Grażyna Wesołowska – Zarządzanie Nieruchomościami	12	45	0	1 821,77	0,00
Paweł Górka WM Puławska 8	1	3	0	123,68	0,00
Bożena Jurak WM Puławska 14	1	4	0	197,91	0,00
Zofia Kucharczyk WM 25-lecia PRL 8A	1	3	0	134,01	0,00
Nikodem Jurak WM 25-lecia PRL 8B	1	5	0	265,84	0,00
RAZEM	30	133	6	5 213,38	150,55

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Opole Lubelskie

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023**

Wykres 1. Struktura lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie ze względu na rodzaj własności budynku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Opole Lubelskie

Dziewięć spośród 140 lokali jest niezamieszkałych. Ich przeciętna powierzchnia użytkowa wynosi nieco ponad 35 m² (w tym jeden lokal o powierzchni nie przekraczającej 10 m²). Stan wyposażenia lokali w instalacje i przyłącza jest przeciętny. Większość lokali posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Sześć lokali posiada dostęp do instalacji c.o., zaś pięć do pomieszczeń sanitarnych. Poniższa tabela zawiera ogólną charakterystykę lokali niezamieszkałych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Tabela 2. Charakterystyka lokali niezamieszkałych w mieszkaniowym zasobie gminy Opole Lubelskie (stan na 31.07.2017)

L.p.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Posiadane wyposażenie (tak/nie)				
			wod.	kan.	c.w.	c.o.	łazienka
1	Opole Lubelskie, ul. Puławska 8/2	34,32	tak	tak	nie	tak	tak
2	Opole Lubelskie, ul. Puławska 13/25	45,01	tak	tak	nie	tak	tak
3	Opole Lubelskie, ul. 25-lecia PRL8/11	56,81	tak	tak	nie	tak	tak
4	Opole Lubelskie, ul. 25-lecia PRL 8B/15	56,81	tak	tak	nie	tak	tak
5	Opole Lubelskie, ul. Przemysłowa 27/12	15,24	tak	tak	nie	tak	nie
6	Opole Lubelskie, ul. Przemysłowa 27/15	23,99	tak	tak	nie	tak	tak
7	Wrzelowiec, ul. Kościelna14/6	33,26	nie	nie	nie	nie	nie
8	Wrzelowiec, ul. Kościelna 14/9	7,50	nie	nie	nie	nie	nie
9	Opole Lubelskie, ul. Kościuszki 1	43,70	tak	tak	nie	nie	nie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Opole Lubelskie

W budownictwie stanowiącym aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Opole Lubelskie dominują budynki stare liczące 50 lat i więcej (tj. wybudowane przed 1968 rokiem), przy czym 4 budynki

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

(13,3% całkowitego zasobu mieszkaniowego) powstały przed 1918 rokiem. Szczegóły przedstawia poniższa tabela. Większością starszych budynków zarządza OPK, w tym najstarsze należą w całości do Gminy Opole Lubelskie.

Tabela 3. Wiek budynków z lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie

Rok budowy	Wiek budynku (lata)	Liczba budynków	Udział
RAZEM			
do 1917	100 i więcej	4	13,3%
1918-1942	75-99	0	0%
1943-1967	50-74	17	56,7%
1968-1992	25-49	7	23,3%
po 1992	24 i mniej	2	6,7%
BUDYNKI STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY OPOLE LUBELSKIE			
do 1917	100 i więcej	3	30%
1918-1942	75-99	0	0%
1943-1967	50-74	4	40%
1968-1992	25-49	1	10%
po 1992	24 i mniej	2	20%
BUDYNKI, W KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI			
do 1917	100 i więcej	0	0%
1918-1942	75-99	0	0%
1943-1967	50-74	4	100%
1968-1992	25-49	0	0%
po 1992	24 i mniej	0	0%
BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH			
do 1917	100 i więcej	1	6,3%
1918-1942	75-99	0	0%
1943-1967	50-74	9	56,2%
1968-1992	25-49	6	37,5%
po 1992	24 i mniej	0	0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Opole Lubelskie

Stan wyposażenia w instalacje większości lokali ocenić należy jako dobry. Wszystkie budynki, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy, są wyposażone w instalację wodociągową, a niemal wszystkie również kanalizacyjną (cztery budynki są w nie wyposażone częściowo). Około 85% lokali posiada ponadto dostęp do pomieszczeń sanitarnych (łazienka i WC). Nieco gorzej sytuacja wygląda, jeśli chodzi o centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę z sieci. W instalację c.o. wyposażonych jest 85 lokali w 16 budynkach (co stanowi 60,7% całego zasobu), zaś w instalację c.w. zaledwie 2 lokale w jednym budynku (1,4% wszystkich lokali). Generalnie lepiej wyposażone są budynki wspólnot mieszkaniowych. Szczegóły przedstawiono w poniższych tabelach.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

Tabela 4. Liczba budynków i lokali wyposażonych w instalacje i przyłącza wod., kan., c.o., c.w. oraz posiadających dostęp do pomieszczeń sanitarnych (łazienka i WC)

Wyszczególnienie	wod.	kan.	c.w.	c.o.	łazienka	WC
RAZEM						
Liczba budynków	30	29	1	16	24	26
w tym wyposażonych częściowo	4	4	0	0	0	0
Liczba lokali komunalnych (z socjalnymi) w budynkach	140	139	2	85	118	120
w tym w budynkach wyposażonych częściowo	20	20	0	0	0	0
BUDYNKI OPK						
Liczba budynków	14	13	0	3	9	10
w tym wyposażonych częściowo	4	4	0	0	0	0
Liczba lokali komunalnych (z socjalnymi) w budynkach	79	78	0	29	58	59
w tym w budynkach wyposażonych częściowo	20	20	0	0	0	0
BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH						
Liczba budynków	16	16	1	13	15	16
w tym wyposażonych częściowo	0	0	0	0	0	0
Liczba lokali komunalnych (z socjalnymi) w budynkach	61	61	2	56	60	61
w tym w budynkach wyposażonych częściowo	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Opole Lubelskie

Tabela 5. Odsetek budynków i lokali wyposażonych w instalacje i przyłącza wod., kan., c.o., c.w. oraz posiadających dostęp do pomieszczeń sanitarnych (łazienka i WC)

Wyszczególnienie	wod.	kan.	c.w.	c.o.	łazienka	WC
RAZEM						
Odsetek wyposażonych budynków w ogólnej ich liczbie	100,0%	96,7%	3,3%	53,3%	80,0%	86,7%
w tym w budynkach wyposażonych częściowo	13,3%	13,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Odsetek lokali komunalnych (z socjalnymi) w wyposażonych budynkach w ogólnej liczbie lokali komunalnych	100,0%	99,3%	1,4%	60,7%	84,3%	85,7%
w tym w budynkach wyposażonych częściowo	14,3%	14,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

Wyszczególnienie	wod.	kan.	c.w.	c.o.	łazienka	WC
BUDYNKI OPK						
Odsetek wyposażonych budynków w ogólnej ich liczbie	100,0%	92,9%	0,0%	21,4%	64,3%	71,4%
w tym w budynkach wyposażonych częściowo	28,6%	28,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Odsetek lokali komunalnych (z socjalnymi) w wyposażonych budynkach w ogólnej liczbie lokali komunalnych	100,0%	98,7%	0,0%	36,7%	73,4%	74,7%
w tym w budynkach wyposażonych częściowo	25,3%	25,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH						
Odsetek wyposażonych budynków w ogólnej ich liczbie	100,0%	100,0%	6,3%	81,3%	93,8%	100,0%
w tym w budynkach wyposażonych częściowo	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Odsetek lokali komunalnych (z socjalnymi) w wyposażonych budynkach w ogólnej liczbie lokali komunalnych	100,0%	100,0%	3,3%	91,8%	98,4%	100,0%
w tym w budynkach wyposażonych częściowo	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Opole Lubelskie

Stan techniczny większości budynków ocenia się jako dobry. Wymagają one podjęcia jedynie drobnych prac remontowych lub modernizacyjnych. Trzy budynki, w których znajduje się 13 lokali, cechuje bardzo dobry stan techniczny. Tylko jeden budynek wymaga generalnego remontu lub modernizacji.

Tabela 6. Stan techniczny budynków z lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie

Wyszczególnienie	Ocena*			
	4	3	2	1
RAZEM				
Liczba budynków	3	26	1	0
Udział	10,0%	86,7%	3,3%	0,0%
Liczba lokali komunalnych (z socjalnymi) w budynkach	13	126	1	0
Udział	9,3%	90,0%	0,7%	0,0%
BUDYNKI OPK				
Liczba budynków	2	11	1	0
Udział	14,3%	78,6%	7,1%	0,0%
Liczba lokali komunalnych (z socjalnymi) w budynkach	11	67	1	0
Udział	13,9%	84,8%	1,3%	0,0%

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

Wyszczególnienie	Ocena*			
	4	3	2	1
BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH				
Liczba budynków	1	15	0	0
Udział	6,3%	93,8%	0,0%	0,0%
Liczba lokali komunalnych (z socjalnymi) w budynkach	2	59	0	0
Udział	3,3%	96,7%	0,0%	0,0%

*4 - stan bardzo dobry (budynek nie wymaga podjęcia żadnych prac remontowych ani modernizacyjnych)

3 - stan dobry (budynek wymaga drobnych prac remontowych lub modernizacyjnych, np. malowanie klatek schodowych, odnowienie elewacji, remont lokali)

2 - stan zły (budynek wymaga generalnego remontu lub modernizacji)

1 - stan bardzo zły (budynek przeznaczony do rozbiórki)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Opole Lubelskie

Szczegóły dotyczące stanu wyposażenia oraz oceny stanu technicznego poszczególnych budynków zawiera Załącznik 1.

Wysokość zaległości czynszowych oraz za media według stanu na 31.07.2017 we wszystkich lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie wynosi 429 929,25 zł. Szczegółowy stan zadłużenia w poszczególnych budynkach zawiera tabela na kolejnej stronie.

W latach 2012-2017¹ przeprowadzono cztery wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego i trzy eksmisje dobrowolne. Kolejna tabela zawiera wpływy z czynszu za najem lokali (z uwzględnieniem spłaty zaległości) w latach 2012-2016 oraz prognozę na lata 2017-2023. Prognoza spłaty zadłużenia w kolejnych latach obejmuje spłatę pieniężną oraz świadczenia inne niż pieniężne w zamian za umorzenie części zadłużenia i związana jest przede wszystkim z wprowadzeniem oraz realizacją programu oddłużeniowego, o którym mowa w dalszej części dokumentu (s. 21 i nast.).

¹ Według stanu na 30.06.2017.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

Tabela 7. Stan zadłużenia czynszowego oraz za media w poszczególnych budynkach

Lp.	Adres budynku	Zadłużenie powstałe do 30.06.2016				Zadłużenie powstałe po 30.06.2016						Razem zadłużenie lokali powstające po 30.06.2016	RAZEM
		wobec ZGKiM - czynsz i media		wobec Gminy - czynsz		wobec OPK - media			Przeciętna kwota zadłużenia lokalu				
		Liczba lokali zadłużonych	Ogólna kwota zadłużenia	Przeciętna kwota zadłużenia lokalu	Liczba lokali zadłużonych	Ogólna kwota zadłużenia	Przeciętna kwota zadłużenia lokalu	Liczba lokali zadłużonych		Ogólna kwota zadłużenia	Przeciętna kwota zadłużenia lokalu		
1	ul. Puławska 4	0	0,00	0,00	1	144,09	144,09	1	69,41	69,41	213,50	213,50	
2	ul. Puławska 6	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	119,30	119,30	119,30	119,30	
3	ul. Puławska 8	1	10 046,27	10 046,27	1	1 339,26	1 339,26	1	1 077,24	1 077,24	2 416,50	12 462,77	
4	ul. Puławska 10	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
5	ul. Puławska 13	1	34 207,88	34 207,88	4	1 483,12	370,78	4	430,03	107,50	1 913,15	36 121,03	
6	ul. Puławska 14	0	0,00	0,00	2	1 012,23	506,11	3	727,35	242,45	1 739,58	1 739,58	
7	ul. Puławska 15	1	8 029,52	8 029,52	4	1 793,19	448,29	1	1 943,40	1 943,40	3 736,59	11 766,11	
8	ul. Puławska 19	0	0,00	0,00	2	228,55	114,27	0	0,00	0,00	228,55	228,55	
9	ul. 25- lecia PRL 8	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
10	ul. 25-lecia PRL 8A	1	4 642,60	4 642,60	2	470,37	235,18	0	0,00	0,00	470,37	5 112,97	
11	ul. 25-lecia PRL 8B	2	20 356,39	10 212,70	4	2 414,37	603,59	4	2 605,47	651,36	5 019,84	25 376,23	
12	ul. Piłsudskiego 8	1	1 162,14	1 162,14	1	173,06	173,06	1	612,70	612,70	785,76	1 947,90	
13	ul. Ściegiennego 14	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	
14	ul. Stary Rynek 44	1	38,22	38,22	1	172,29	172,29	1	38,22	38,22	210,51	248,73	
15	ul. Lubelska 5	1	36,23	36,23	0	0,00	0,00	1	36,23	36,23	36,23	72,46	
16	ul. Przemysłowa 27	4	23 689,06	2 773,04	7	846,99	120,99	5	3 000,85	600,17	3 847,84	27 536,90	
17	ul. Garbarska 32	1	58 160,20	58 160,20	1	89,56	89,56	1	52,17	52,17	141,73	58 301,93	
18	ul. Stary Rynek 44 A	4	37 592,45	9 543,82	3	584,70	194,90	2	344,42	172,21	929,12	38 521,57	
19	ul. Długa 18C	7	37 846,66	5 021,52	15	1 063,74	81,82	13	3 027,95	232,91	4 091,69	41 938,35	
20	ul. Długa 18 A	1	29 318,03	29 318,03	1	52,32	52,32	0	0,00	0,00	52,32	29 370,35	
21	ul. Fabryczna 29	1	2 672,69	2 672,69	2	336,10	168,05	1	149,92	149,92	486,02	3 158,71	
22	Komaszyce Stare 32	1	2 430,44	2 430,44	1	539,41	539,41	0	0,00	0,00	539,41	2 969,85	
23	Wrzeliwiec	4	41 334,31	10 333,57	5	1 387,35	277,47	4	1 310,32	327,58	2 697,67	44 031,98	
24	Elżbieta 45	2	4 316,92	2 158,46	1	1 437,71	1 437,71	1	2 702,22	2 702,22	4 139,93	8 456,85	
25	ul. Nowy Rynek 3	1	1 604,82	1 604,82	3	469,58	156,52	1	323,29	323,29	792,87	2 397,69	
26	ul. Nowy Rynek 8	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	101,29	101,29	101,29	101,29	
27	ul. Nowy Rynek 13	1	3 557,48	3 557,48	1	18,40	18,40	0	0,00	0,00	18,40	3 575,88	
28	Pozostałe*	5	74 158,77	-	-	-	-	0	0,00	0,00	0,00	74 158,77	
	RAZEM	41	395 201,08	9 639,05	62	16 056,39	258,97	47	18 671,78	397,27	34 728,17	429 929,25	

*Zadłużenie pozostałe po osobach, które nie mieszkają już w zasobach mieszkaniowych gminy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych OPK

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

Tabela 8. Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie

Wyszególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*	2023*
Przypis razem, w tym:	398 187,65	410 013,65	397 067,65	395 509,04	313 527,29	264 670,32	264 670,32	264 670,32	264 670,32	264 670,32	264 670,32	264 670,32
przypis media	281 314,19	293 670,48	281 058,72	265 325,08	163 313,87	121 582,54	121 582,54	121 582,54	121 582,54	121 582,54	121 582,54	121 582,54
przypis czynszu	116 873,46	116 343,17	116 008,93	130 183,96	150 213,42	143 087,78	143 087,78	143 087,78	143 087,78	143 087,78	143 087,78	143 087,78
Rzeczywiste wpływy	399 081,08	387 915,83	374 477,90	410 290,04	341 610,64	285 574,01	284 528,83	283 535,90	282 592,62	281 696,51	280 845,20	280 036,46
Spłata zaległości	893,43	0,00	0,00	14 781,00	28 083,35	20 903,69	19 858,51	18 865,58	17 922,30	17 026,19	16 174,88	15 366,14
Zaległości w roku	0,00	22 097,82	22 589,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nadwyżka w roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaległości skumulowane (stan na koniec roku)	416 250,64	438 348,46	460 938,21	446 157,21	418 073,86	397 170,17	377 311,66	358 446,08	340 523,78	323 497,59	307 322,71	291 956,57
Nadwyżka skumulowana (stan na koniec roku)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

*prognoza

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych OPK

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

W okresie obowiązywania Programu (lata 2017-2023) nie przewiduje się sprzedaży lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy. Nie są również planowane działania zmierzające do powiększenia zasobu mieszkaniowego.

Tabela 9. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Opole Lubelskie

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba budynków	30	30	30	30	30	30	30
w tym: stanowiących własność Gminy Opole Lubelskie	10	10	10	10	10	10	10
Liczba lokali komunalnych (bez socjalnych) w budynkach	134	134	134	134	134	134	134
w tym: w budynkach stanowiących własność Gminy Opole Lubelskie	66	66	66	66	66	66	66
Liczba lokali socjalnych	6	6	6	6	6	6	6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Opole Lubelskie

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Analiza stanu technicznego poszczególnych budynków z lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie wskazuje, że zdecydowana większość jest w dobrym stanie technicznym i wymaga podjęcia drobnych prac remontowych lub modernizacyjnych polegających m.in. na remoncie stolarki okiennej i drzwiowej, malowaniu klatek schodowych, odnowie elewacji budynku, czy też wymianie bądź montażu instalacji wewnętrznych. Należy również podkreślić, że wiele działań zmierzających do poprawy stanu technicznego budynków będących własnością zarówno Gminy, jak i Wspólnot Mieszkaniowych już zostało zrealizowanych. Wykonane i remontowane były instalacje wewnętrzne w budynkach, remontowano lokale, realizowano prace termomodernizacyjne i in.

Szczegółowy wykaz potrzeb oraz planów remontowych w poszczególnych budynkach przedstawiono poniżej.

Tabela 10. Plan remontów i modernizacji budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie

L.p.	Pełny adres budynku	Rodzaj robót	Przewidywany rok realizacji	Szacunkowa wartość	Źródła finansowania
BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH					
1	Opole Lubelskie, ul. Puławska 4	wymiana instalacji gazowej	2018	25 000,00 zł	środki własne
2	Opole Lubelskie, ul. Puławska 8	wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej	2018-2019	40 000,00 zł	kredyt
		malowanie klatki schodowej, wylanie posadzki w piwnicy	2019	10 000,00 zł	środki własne
		wykonanie pokrycia dachu	2023	140 000,00 zł	kredyt
3	Opole Lubelskie, ul. Puławska 13	wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy, dobudowa balkonów	2019	500 000,00 zł	środki własne, kredyt
4	Opole Lubelskie, ul. Puławska 14	izolacja ścian piwnicy budynku	2022	20 000,00 zł	fundusz remontowy

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

L.p.	Pełny adres budynku	Rodzaj robót	Przewidywany rok realizacji	Szacunkowa wartość	Źródła finansowania
5	Opole Lubelskie, ul. Puławska 15	wymiana instalacji wod.-kan., wymiana instalacji gazowej	2019-2020	21 000,00 zł	
6	Opole Lubelskie, ul. Puławska 19	remont dachu, wymiana kanalizacji w piwnicy (częściowa)	2017	30 000,00 zł	
		wymiana instalacji wod.-kan. oraz instalacji gazowej	2019	50 000,00 zł	
7	Opole Lubelskie, ul. 25-lecia PRL 8	wymiana instalacji gazowej	2017	45 000,00 zł	
8	Opole Lubelskie, ul. 25-lecia PRL 8A	pozostałe prace remontowe	2017-2023	50 000,00 zł	fundusz remontowy
9	Opole Lubelskie, ul. 25-lecia PRL 8B	remont instalacji c.o.	2018	40 000,00 zł	fundusz remontowy
		malowanie elewacji budynku	2023	85 000,00 zł	kredyt, fundusz remontowy
10	Opole Lubelskie, ul. Piłsudskiego 8	wymiana instalacji wod.-kan.	2018	25 000,00 zł	
		wymiana kotła c.o.	2020	20 000,00 zł	
11	Opole Lubelskie, ul. Ściegiennego 14	remont odwodnienia	2020	8 000,00 zł	
12	Opole Lubelskie, ul. Stary Rynek 44	remont elewacji i zmiana ogrodzenia	2017	150 000,00 zł	
13	Opole Lubelskie, ul. Lubelska 5	remont elewacji i zmiana ogrodzenia	2017	250 000,00 zł	
BUDYNKI OPK					
14	Opole Lubelskie, ul. Przemysłowa 27	malowanie klatki schodowej, naprawa tynków i malowanie pomieszczeń kotłowni gazowej, remont instalacji elektrycznej na częściach wspólnych, remont instalacji centralnego ogrzewania, wymiana podzielników ciepła	2017	13 000,00 zł	środki własne
15	Opole Lubelskie, ul. Garbarska 32	malowanie klatki schodowej, wymiana drzwi wejściowych, naprawa tynków na kominach i elewacji budynku, wykonanie odwodnienia	2017	4 000,00 zł	środki własne
16	Opole Lubelskie, ul. Długa 18C	wstawienie drzwi wejściowych, oszklenie drzwi wejściowych, uzupełnienie brakujących rur spustowych, wymiana płytek na podestach schodów wejściowych, remont i malowanie elewacji, barierka zabezpieczająca na schodach wejściowych, remont instalacji elektrycznej i wodno- kanalizacyjnej	2017-2018	9 000,00 zł	środki własne
17	Komaszyce Stare 38	remont dachu wymiana pokrycia, izolacja fundamentów i odwodnienie budynku	2021	34 000,00 zł	środki własne
18	Wrzelowiec, ul. Kościelna 14	wymiana podłóg na klatce schodowej, remont klatki schodowej, wymiana okien piwnicznych, naprawa drzwi wejściowych	2017	4 000,00 zł	środki własne
		montaż instalacji wod.-kan., budowa szamba	2020	25 000,00 zł	środki własne
19	Elżbieta 45	remont i malowanie klatki schodowej, remont odwodnienia wokół budynku	2017	1 000,00 zł	środki własne

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji OPK oraz Wspólnot Mieszkaniowych

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Przewiduje się, że realizacja wskazanych w powyższej tabeli planów remontowych i modernizacyjnych pozwoli zaspokoić aktualne potrzeby w tym zakresie. Oznacza to, że prognozowany stan techniczny większości budynków w 2023 roku będzie bardzo dobry. Konieczne będzie jednak dalsze podejmowanie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego w budynkach nieobjętych planami remontowymi na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu. Pojawienie się dodatkowych możliwości sfinansowania prac remontowych i modernizacyjnych pozwoli na przyspieszenie ich realizacji.

Prognozę ogólnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 11. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opole Lubelskie

Wyszczególnienie	Ocena	Rok						
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba budynków w bardzo dobrym stanie technicznym	4	10	11	13	17	18	19	22
Liczba budynków w dobrym stanie technicznym	3	19	18	16	12	11	10	7
Liczba budynków w złym stanie technicznym	2	1	1	1	1	1	1	1
Liczba budynków w bardzo złym stanie technicznym	1	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Za zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy do połowy 2016 r. odpowiadał Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Opolu Lubelskim (ZGKiM), będący jednostką organizacyjną gminy (zakład budżetowy). W lipcu 2016 roku realizacja zadań w zakresie zarządzania i administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w budynkach będących własnością Gminy Opole Lubelskie, w budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, jak również innymi lokalami mieszkalnymi będącymi w dyspozycji Gminy na podstawie stosunku zobowiązaniowego powierzona została Opolskiemu Przedsiębiorstwu Komunalnemu Sp. z o.o. powstałemu w wyniku przekształcenia ZGKiM. OPK jest spółką miejską Gminy Opole Lubelskie realizującą zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie Umowy Nr GKR.271.2.2017. Umowa określa sposób wykonywania przez Spółkę oraz warunki finansowania powierzonego zadania własnego Gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

1. Administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w budynkach mieszkalnych będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych;
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy w budynkach mieszkalnych będących własnością Gminy Opole Lubelskie;
3. Administrowanie innymi lokalami mieszkalnymi będącymi w dyspozycji Gminy Opole Lubelskie na podstawie stosunku zobowiązaniowego.

Na podstawie Umowy OPK zarządza 79 lokalami (w tym 6 lokali socjalnych) w 14 budynkach (w tym 10 budynków stanowi wyłączną własność Gminy Opole Lubelskie, zaś w przypadku 4

budynków Gmina jest jednym ze współwłaścicieli) oraz administruje 61 lokalami w 16 budynkach mieszkalnych należących do Wspólnot Mieszkaniowych.

W najbliższych latach nie planuje się zmiany sposobu zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie określa Uchwała Nr XXIX/253/02 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 8 lutego 2002 r.

Planowana sprzedaż lokali

W latach 2014-2017 średnioroczna sprzedaż lokali Gminy Opole Lubelskie wyniosła 4, co było efektem realizowanej polityki sprzedaży mieszkań komunalnych najemcom z 96% bonifikatą. W związku ze zmianą warunków sprzedaży lokali tworzących gminny zasób mieszkaniowy wprowadzoną Uchwałą XXVIII/225/2017 z dnia 19.05.2017 r., która stanowi, że mieszkania mogą być sprzedawane po cenie rynkowej, w kolejnych latach przewiduje się spadek zainteresowania zakupem mieszkań komunalnych przez dotychczasowych najemców. Prognozowana sprzedaż lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie wyniesie zatem w kolejnych latach 0.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

Podstawowe stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego określa Zarządzenie nr 33/2015 Burmistrza Opola Lubelskiego z dnia 20 kwietnia 2015 r. w sprawie *ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za najem lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie*. Zgodnie z ww. Zarządzeniem, wysokość stawek czynszu uzależniona jest od lokalizacji budynku. Szczegóły zawiera poniższa tabela.

Tabela 12. Należne wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie

L.p.	Wyszczególnienie	Łączna powierzchnia lokali	Stawka czynszu	Miesięczne należne wpływy z czynszu*	Roczne należne wpływy z czynszu*
1	Opole Lubelskie: a) ul. Puławska 4, 6, 8, 10, 14, 15, 19, b) ul. 25-lecia PRL 8, 8A, 8B, c) ul. Piłsudskiego 8,	1 682,85 m ²	2,10 zł	3 533,99 zł	42 407,88 zł
2	Opole Lubelskie: a) ul. Puławska 13	658,65 m ²	1,85 zł	1 218,50 zł	14 622,00 zł
3	Opole Lubelskie: a) ul. Ściegiennego 14, b) ul. Stary Rynek 44, 44A, c) ul. Lubelska 5, d) ul. Przemysłowa 27 (z wyłączeniem lokali socjalnych), e) ul. Garbarska 32, f) ul. Długa 8, 18C, g) ul. Fabryczna 29 (z wyłączeniem lokali socjalnych), h) ul. Nowy Rynek 3, 8, 13, i) ul. Kościuszki 1, j) ul. Przemysłowa 31 (Wodomistrzówka)	2 344,66 m ²	1,70 zł	3 985,92 zł	47 831,04 zł
4	a) Komaszycy Stare 38 b) Wrzelowiec, ul. Kościelna 14 (z wyłączeniem lokalu socjalnego), c) Elżbieta 45	483,62 m ²	1,45 zł	701,25 zł	8 415,00 zł
5	Lokale socjalne	150,55 m ²	1,20 zł	180,66 zł	2 167,92 zł
	RAZEM	-	-	-	115 443,84 zł

*Bez uwzględnienia czynników obniżających bądź zwiększających stawkę czynszu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Zarządzenia nr 33/2015 Burmistrza Opola Lubelskiego z dnia 20 kwietnia 2015 r. w sprawie *ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za najem lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie*

Dodatkowo, zgodnie z art. 7 ustawy, stawki czynszu uzależnione są od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Szczegółowe warunki obniżania

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

oraz podwyższania czynszu określa załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej nr XXIX/252/02 z dnia 8 lutego 2002 r.

Tabela 13. Czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Opole Lubelskie

L.p.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	%
1	mieszkanie wyposażone w jedno urządzenie techniczne*	10
2	mieszkanie wyposażone w dwa urządzenia techniczne*	20
3	mieszkanie wyposażone w trzy urządzenia techniczne*	30
4	mieszkanie wyposażone w cztery urządzenia techniczne*	40
5	mieszkanie wyposażone w pięć urządzeń technicznych*	50
L.p.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	%
1	mieszkanie z ciemną kuchnią	10
2	mieszkanie ze wspólną używalnością pomieszczeń np. kuchni, łazienki	20
3	mieszkanie położone na parterze w budynkach powyżej trzech kondygnacji	10

*Przez urządzenia techniczne rozumie się: gaz przewodowy, centralne ogrzewanie, łazienkę, WC, ciepłą wodę z sieci

Źródło: Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej nr XXIX/252/02 z dnia 8 lutego 2002 r.

Ramy finansowe gospodarki mieszkaniowej

Wydatki

Średnioroczne prognozowane koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole Lubelskie przekraczają 300 tys. zł, co jest efektem prognozowanych wysokich nakładów na remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2019-2020. Szczegółowe koszty na realizację zadań związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy z podziałem na:

- koszty bieżącej eksploatacji,
- koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- fundusz remontowy,
- wydatki inwestycyjne

w poszczególnych latach przedstawiono w poniższej tabeli.

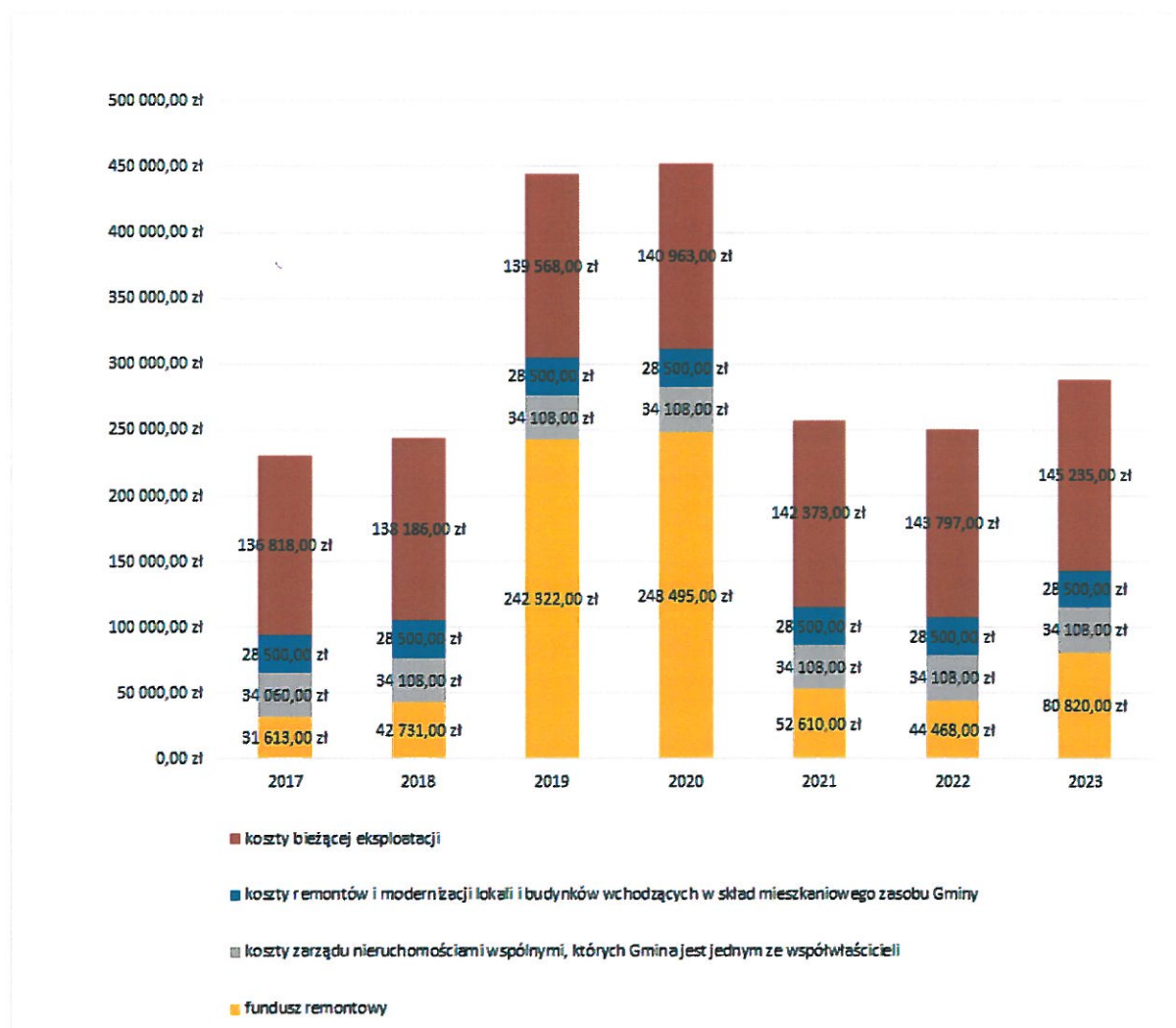
Tabela 14. Prognoza kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BUDYNKI OPK							
koszty bieżącej eksploatacji	136 818,00 zł	138 186,00 zł	139 568,00 zł	140 963,00 zł	142 373,00 zł	143 797,00 zł	145 235,00 zł
koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym:	28 500,00 zł	28 500,00 zł	28 500,00 zł	28 500,00 zł	28 500,00 zł	28 500,00 zł	28 500,00 zł
BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH							
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	34 060,00 zł	34 108,00 zł	34 108,00 zł	34 108,00 zł	34 108,00 zł	34 108,00 zł	34 108,00 zł
fundusz remontowy	31 613,00 zł	42 731,00 zł	242 322,00 zł	248 495,00 zł	52 610,00 zł	44 468,00 zł	80 820,00 zł
wydatki inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
RAZEM	230 991,00 zł	243 525,00 zł	444 498,00 zł	452 066,00 zł	257 591,00 zł	250 873,00 zł	288 663,00 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Opole Lubelskie

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

Wykres 2. Prognozowane koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole Lubelskie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Opole Lubelskie

Źródła finansowania

Podstawowym źródłem finansowania polityki mieszkaniowej Gminy Opole Lubelskie są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Dodatkowo planowane wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy pokryte zostaną z następujących źródeł:

- budżet gminy,
- środki krajowe,
- środki UE.

Planowane inne działania mające na celu poprawę wykorzystania oraz racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Gmina podejmuje następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania oraz racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- poprawa stanu technicznego i wyposażenia lokali i budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy poprzez remonty i modernizacje w budynkach będących własnością Gminy oraz nadzór nad prawidłowym wykonywaniem prac remontowych i modernizacyjnych w pozostałych budynkach, w tym w ramach Programu remontów lokali komunalnych oraz części wspólnych budynków zlokalizowanych w ścisłym centrum miasta²,
- zwiększenie skuteczności egzekucji należności czynszowych poprzez:
 - upomnienia,
 - wezwania do zapłaty,
 - wezwania do zapłaty z zamiarem wypowiedzenia umowy najmu,
 - wywiady środowiskowe,
 - współpracę z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Opolu Lubelskim,
 - sądowe nakazy zapłaty,
 - egzekucje komornicze,
- realizacja programu oddłużeniowego – umożliwienie zadłużonym lokatorom odpracowania długu m.in. poprzez drobne prace remontowe (np. malowanie lokalu, klatki schodowej) lub gospodarcze (np. porządkowanie terenu wokół budynku, odśnieżanie),
- realizacja programu zamiany mieszkań:
 - przeznaczanie mieszkań o lepszym standardzie (w tym lokali niezamieszkałych) dla lokatorów terminowo wywiązujących się ze zobowiązań czynszowych oraz opłat za media, co pozwoli na pozyskanie mieszkań o niższym standardzie i przekwalifikowanie ich na lokale socjalne lub udostępnienie ich rodzinom oczekującym na przydział mieszkania komunalnego,
 - przeznaczanie mieszkań o gorszym standardzie dla lokatorów, którzy mają problemy z terminowym regulowaniem zobowiązań czynszowych oraz opłat za media przekraczających ich finansowe możliwości w połączeniu z realizacją programu oddłużeniowego, co pozwoli zapobiegać powstawaniu długów w przyszłości.

Program oddłużeniowy

Program oddłużeniowy realizowany w Gminie Opole Lubelskie skierowany jest do zadłużonych lokatorów mieszkań komunalnych. W ramach programu zadłużeni najemcy będą mogli pozbyć się swoich zaległości czynszowych i/lub długów za media poprzez ich odpracowanie lub umorzenie części zadłużenia. Celem programu oddłużeniowego jest przede wszystkim udzielenie pomocy osobom i rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, które nie są w stanie spłacić zaległych należności z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego i/lub

² Program remontów lokali komunalnych w ścisłym centrum miasta obejmuje lokale położone na obszarze rewitalizacji w budynkach zarządzanych przez OPK, będących współwłasnością Gminy Opole Lubelskie przy ul. Nowy Rynek 3, Nowy Rynek 13, Nowy Rynek 8 oraz jeden budynek w całości należący do Gminy Opole Lubelskie przy ul. Stary Rynek 44A.

mediów poprzez umożliwienie im odpracowania długu lub umorzenie części zadłużenia. W szczególności realizacja programu prowadzi do:

- a) zmniejszenia stanu zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Lubelskie,
- b) ułatwienia spłaty zaległości czynszowych oraz zaległych opłat za media osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej,
- c) wypracowania wśród lokatorów nawyku regulowania zobowiązań czynszowych oraz opłat za media, a co za tym idzie, zapobiegania ponownemu zadłużeniu najemców,
- d) utrzymania osób i rodzin w środowisku zamieszkania – zapobiegania eksmisjom,
- e) reintegracji społecznej osób zadłużonych i ich rodzin, w tym do zapobiegania bezdomności i wykluczeniu społecznemu.

Ze wsparcia w ramach Programu mogą skorzystać mieszkańcy gminy Opole Lubelskie zajmujący lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie umowy najmu zagrożeni utratą mieszkania w związku z posiadaniem zaległości z tytułu opłat czynszowych. Podstawowym warunkiem uczestnictwa w programie jest posiadanie zaległości czynszowych w wysokości równej co najmniej 4-krotności miesięcznego czynszu według stanu na ostatni dzień roku poprzedzającego rok wejścia w życie programu. Udział w programie jest dobrowolny i odbywa się na wniosek dłużnika. Dłużnik zobowiązuje się ponadto do terminowego regulowania bieżących zobowiązań czynszowych w pełnej ich wysokości. Odpracowaniu podlega nie więcej niż 50% zadłużenia. Pozostała część długu podlega rozłożeniu na raty, które dłużnik zobowiązuje się regularnie spłacać w terminie dokonywania bieżących opłat.

Odpracowanie długu polegać będzie na wykonywaniu przez dłużnika lub innego pełnoletniego członka jego gospodarstwa domowego innych niż pieniężne świadczeń zastępczo w zamian za systematyczne zmniejszanie zaległości w opłatach z tytułu zajmowanego lokalu mieszkalnego. Przedmiotem świadczeń mogą być wyłącznie prace porządkowe, drobne prace remontowo-konserwacyjne oraz pomocnicze prace administracyjne i usługowe świadczone na rzecz Gminy lub jej jednostek organizacyjnych, które nie są realizowane w ramach zawartych przez Gminę umów z innymi podmiotami. Operatorem programu będzie Opolskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Procedura postępowania w ramach programu została przedstawiona schematycznie poniżej.

Rysunek 1. Procedura postępowania w ramach programu oddłużeniowego w Gminie Opole Lubelskie



Źródło: Opracowanie własne

1. Dłużnik zainteresowany odpracowaniem długu składa wniosek do Burmistrza Gminy Opole Lubelskie;
2. Wniosek kierowany jest do Operatora programu (OPK);
3. Operator programu weryfikuje spełnienie przez dłużnika warunków udziału w programie i kwalifikuje wniosek do odpracowania zadłużenia;
4. Burmistrz Gminy Opole Lubelskie zatwierdza wniosek;
5. Operator programu sporządza i podpisuje umowę z dłużnikiem;
6. Operator programu sporządza kartę pracy dłużnika stanowiącą załącznik do umowy;
7. Dłużnik jest kierowany do pracy w jednostce podległej Gminie. Nadzór nad wykonywaniem prac sprawuje kierownik tej jednostki;
8. Po wykonaniu robót osoba sprawująca nadzór dokonuje godzinowego rozliczenia prac, na podstawie którego Operator programu określa wartość rzeczowego świadczenia w danym miesiącu;
9. Operator programu na piśmie informuje dłużnika o wysokości umorzonego w danym miesiącu długu.

W programie przewiduje się dodatkowo możliwość umorzenia 20% zadłużenia pod warunkiem jednorazowej spłaty co najmniej 30% długu przy jednoczesnym rozłożeniu na raty spłaty pozostałej części. Okres spłaty ratalnej nie może przekroczyć 24 miesięcy.

Dłużnik może skorzystać tylko z jednego wariantu oddłużenia, tj. odpracowanie długu albo umorzenie części zadłużenia.

Szczegółowe zasady funkcjonowania programu oddłużeniowego, warunki uczestnictwa oraz wzory dokumentów określi Uchwała Rady Miejskiej.

Program zamiany mieszkań

Program zamiany mieszkań w Gminie Opole Lubelskie skierowany jest do najemców lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy. Podstawowym celem programu jest umożliwienie lokatorom terminowo wywiązującym się ze zobowiązań czynszowych oraz

regulującym opłaty za media zamianę zajmowanego mieszkania na lokal o wyższym standardzie. Program umożliwi również zamianę mieszkania na lokal z niższą kwotą opłat lokatorom, którzy z powodu trudnej sytuacji życiowej i materialnej mają problemy z regulowaniem opłat czynszowych i za media. Celem takiej zamiany jest dostosowanie warunków mieszkaniowych do sytuacji społeczno-ekonomicznej w sposób indywidualny dla każdej rodziny. W szczególności efektem realizacji programu będzie:

- a) zagospodarowanie lokali niezamieszkałych,
- b) zyskanie przez Gminę lokali o niższym standardzie z możliwością przekwalifikowania ich na lokale socjalne lub przeznaczenia ich dla osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego,
- c) zapobieganie powstawaniu długu u osób mających trudności z terminowym regulowaniem należności czynszowych i opłat za media.

Program realizowany będzie dwutorowo:

1. Zamiana mieszkań dla lokatorów terminowo wywiązujących się ze zobowiązań na lokale wyższym standardzie;
2. Zamiana mieszkań dla lokatorów mających trudności z regulowaniem zobowiązań na lokale o niższym standardzie, ale przez to również o niższych opłatach.

Uczestnictwo w programie jest dobrowolne i odbywa się na wniosek zainteresowanego najemcy. Operatorem programu będzie Opolskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. Procedura postępowania w ramach programu została przedstawiona schematycznie poniżej.

Rysunek 2. Procedura postępowania w ramach programu zamiany mieszkań w Gminie Opole Lubelskie



Źródło: Opracowanie własne

1. Osoba zainteresowana zamianą mieszkania składa wniosek do Burmistrza Gminy Opole Lubelskie;
2. Wniosek kierowany jest do Operatora programu (OPK);
3. Operator programu weryfikuje spełnienie przez wnioskodawcę warunków udziału w programie oraz dostępność lokali na zamianę i kwalifikuje wniosek;
4. Burmistrz Gminy Opole Lubelskie zatwierdza wniosek;
5. Operator programu wypowiada dotychczasową umowę najmu, podpisując jednocześnie z najemcą umowę najmu na nowy lokal.

Szczegółowe zasady funkcjonowania programu zamiany mieszkań, warunki uczestnictwa oraz wzory dokumentów określi Uchwała Rady Miejskiej.

Spis tabel i wykresów

Spis tabel

Tabela 1. Ogólna charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Opole Lubelskie	5
Tabela 2. Charakterystyka lokali niezamieszkałych w mieszkaniowym zasobie gminy Opole Lubelskie (stan na 31.07.2017).....	6
Tabela 3. Wiek budynków z lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie..	7
Tabela 4. Liczba budynków i lokali wyposażonych w instalacje i przyłącza wod., kan., c.o., c.w. oraz posiadających dostęp do pomieszczeń sanitarnych (łazienka i WC)	8
Tabela 5. Odsetek budynków i lokali wyposażonych w instalacje i przyłącza wod., kan., c.o., c.w. oraz posiadających dostęp do pomieszczeń sanitarnych (łazienka i WC)	8
Tabela 6. Stan techniczny budynków z lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie.....	9
Tabela 7. Stan zadłużenia czynszowego oraz za media w poszczególnych budynkach.....	11
Tabela 8. Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie	12
Tabela 9. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Opole Lubelskie.....	13
Tabela 10. Plan remontów i modernizacji budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie.....	13
Tabela 11. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opole Lubelskie.....	15
Tabela 12. Należne wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie	17
Tabela 13. Czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu za 1 m ² powierzchni użytkowej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Opole Lubelskie.....	18
Tabela 14. Prognoza kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023	19

Spis wykresów

Wykres 1. Struktura lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie ze względu na rodzaj własności budynku.....	6
Wykres 2. Prognozowane koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole Lubelskie.....	20

Spis rysunków

Rysunek 1. Procedura postępowania w ramach programu oddłużeniowego w Gminie Opole Lubelskie.....	23
Rysunek 2. Procedura postępowania w ramach programu zamiany mieszkań w Gminie Opole Lubelskie.....	24

Załączniki

Załącznik 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie	27
---	----

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

Załącznik 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Opole Lubelskie

L.p.	Adres budynku	Zarządca	Liczba lokali			Powierzchnia lokali			Rok budowy	Wyposażenie				Stan techniczny (1-4)		
			ogółem	komunalne	socjalne	ogółem	komunalne	socjalne		wod.	kan.	c.w.	c.o.		łazienka	WC
1	Opole Lubelskie, ul. Puławska 4	Grażyna Wesołowska – Zarządanie Nieruchomościami	6	1	0	271,46	49,01	0	1958	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
2	Opole Lubelskie, ul. Puławska 6	Grażyna Wesołowska – Zarządanie Nieruchomościami	6	1	0	263,5	37,36	0	1957	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
3	Opole Lubelskie, ul. Puławska 8	Paweł Górka WM Puławska 8	12	3	0	523,93	123,68	0	1961	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
4	Opole Lubelskie, ul. Puławska 10	Grażyna Wesołowska – Zarządanie Nieruchomościami	12	1	0	526,02	51,1	0	1961	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
5	Opole Lubelskie, ul. Puławska 13	Grażyna Wesołowska – Zarządanie Nieruchomościami	45	15	0	1844,08	658,65	0	1967	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
6	Opole Lubelskie, ul. Puławska 14	Bożena Jurak WM Puławska 14	12	4	0	534,45	197,91	0	b.d.	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
7	Opole Lubelskie, ul. Puławska 15	Grażyna Wesołowska – Zarządanie Nieruchomościami	30	11	0	1204,99	400,05	0	1966	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
8	Opole Lubelskie, ul. Puławska 19	Grażyna Wesołowska – Zarządanie Nieruchomościami	36	6	0	1588,43	256,06	0	1963	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
9	Opole Lubelskie, ul. 25-lecia PRL 8	Grażyna Wesołowska – Zarządanie Nieruchomościami	20	2	0	913,55	77,2	0	1974	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
10	Opole Lubelskie, ul. 25-lecia PRL 8A	Zofia Kucharczyk WM 25-lecia PRL 8A	20	3	0	913,55	134,01	0	1973	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
11	Opole Lubelskie, ul. 25-lecia PRL 8B	Nikodem Jurak WM 25-lecia PRL 8B	20	6	0	913,55	322,65	0	1974	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3
12	Opole Lubelskie, ul. Piłsudskiego 8	Grażyna Wesołowska – Zarządanie Nieruchomościami	10	1	0	359,61	33,82	0	1984	tak	tak	nie	tak	tak	tak	3

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

L.p.	Adres budynku	Zarządca	Liczba lokali		Powierzchnia lokali			Rok budowy	Wypośażenie				Stan techniczny (1-4)			
			ogółem	komunalne	socialne	ogółem	komunalne		socialne	wod.	kan.	c.w.		c.o.	łazienka	WC
13	Opole Lubelskie, ul. Sciegiennego 14	Grażyna Wesołowska – Zarządzanie Nieruchomościami	6	1	0	0	185,59	33,56	0	1972	tak	tak	nie	tak	tak	3
14	Opole Lubelskie, ul. Stary Rynek 44	Grażyna Wesołowska – Zarządzanie Nieruchomościami	3	1	0	0	209,23	57,38	0	1900	tak	tak	nie	tak	tak	3
15	Opole Lubelskie, ul. Lubelska 5	Grażyna Wesołowska – Zarządzanie Nieruchomościami	5	3	0	0	283,3	88,76	0	1870	tak	tak	nie	tak	tak	3
16	Opole Lubelskie, ul. Przemysłowa 27	OPK Opole Lubelskie	16	16	3	3	471,98	471,98	45,12	Ok. 1960	tak	tak	nie	tak	tak	3
17	Opole Lubelskie, ul. Garbarska 32	OPK Opole Lubelskie	4	4	0	0	133,18	133,18	0	1895	tak, częściowo	tak, częściowo	nie	nie	nie	3
18	Opole Lubelskie, ul. Stary Rynek 44A	OPK Opole Lubelskie	6	6	0	0	165,26	165,26	0	1945	tak, częściowo	tak, częściowo	nie	nie	nie	3
19	Opole Lubelskie, ul. Długa 8	OPK Opole Lubelskie	1	1	0	0	38,25	38,25	0	b.d.	tak, częściowo	tak, częściowo	nie	nie	nie	2
20	Opole Lubelskie, ul. Długa 18C	OPK Opole Lubelskie	16	16	0	0	478,62	478,62	0	1990	tak	tak	nie	tak	tak	3
21	Opole Lubelskie, ul. Fabryczna 29	OPK Opole Lubelskie	10	10	2	2	540,54	540,54	77,08	2016	tak	tak	nie	tak	tak	4
22	Komaszyce Stare 38	OPK Opole Lubelskie	2	2	0	0	106,04	106,04	0	1964	tak	tak	nie	tak	tak	3
23	Wrzelowiec, ul. Kościelna 14	OPK Opole Lubelskie	9	9	1	1	269,94	269,94	28,35	Przed 1900	tak, częściowo	tak, częściowo	nie	nie	nie	3
24	Eiżbieta 45	OPK Opole Lubelskie	3	3	0	0	135,99	135,99	0	Przed 1945	tak	tak	nie	tak	tak	3
25	Opole Lubelskie, ul. Nowy Rynek 3	OPK Opole Lubelskie	5	3	0	0	284,86	120,05	0	1890	tak	tak	nie	tak	tak	3
26	Opole Lubelskie, ul. Nowy Rynek 8	OPK Opole Lubelskie	6	5	0	0	490,01	164,01	0	1958	tak	tak	nie	tak	tak	3
27	Opole Lubelskie, ul. Nowy Rynek 13	OPK Opole Lubelskie	4	2	0	0	92,25	52,75	0	1959	tak	tak	nie	tak	tak	3
28	Opole Lubelskie, ul. Kościuszki 1	OPK Opole Lubelskie	5	1	0	0	b.d.	43,7	0	1870	tak	tak	nie	nie	tak	3

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Opole Lubelskie na lata 2017-2023

L.p.	Adres budynku	Zarządca	Liczba lokali		Powierzchnia lokali		Rok budowy	Wyposażenie				Stan techniczny (1-4)					
			ogółem	komunalne	socjalne	ogółem		komunalne	socjalne	wod.	kan.		c.w.	c.o.	łazienka	WC	
29	Opole Lubelskie, ul. Długa 18a (kontener - pomieszczenie tymczasowe)	OPK Opole Lubelskie	1	1	0	0	43,6	43,6	0	0	2014	tak	nie	nie	tak	tak	4
30	Opole Lubelskie, ul. Przemysłowa 31 (Wodomistrzówka)	Grażyna Wesołowska - Zarządzanie Nieruchomościami	2	2	0	0	78,82	78,82	0	0	b.d.	tak	tak	tak	tak	tak	4

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Marek Piłs

