

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta Opola.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta.

2. Wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola uwzględnia zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Opola, w tym opisane w podjętym odrębną uchwałą aktualnym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Opola.

3. Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

1) Centrum życiowym - należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, zawodowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy zamieszkującego na terenie Miasta Opola przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu. Wymienione okoliczności mogą być wykazywane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, potwierdzającymi fakt zamieszkiwania na terenie Miasta.

2) Cudzoziemcu – należy przez to rozumieć obywatela innego państwa niż państwo członkowskie Unii Europejskiej zgodnie z ustawą o cudzoziemcach z dnia 12 grudnia 2013 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1079).

3) Członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkujące na terenie Miasta Opola przez okres co najmniej 3 lat przed złożeniem wniosku, które spełnią jeden z poniższych warunków:

- a) osoby zamieszkują na terenie Miasta i zameldowane są na pobyt stały lub czasowy na terenie Miasta,
- b) osoby korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Opolu,
- c) osoby, które opuściły zakład karny lub areszt śledczy i przed osadzeniem w zakładzie karnym lub areszcie śledczym były zameldowane i zamieszkiwały na terenie Miasta,

- d) są cudzoziemcami posiadającymi Kartę Polaka oraz spełniającymi kryterium pod lit. a),
- e) osoby, które w inny sposób wykażą, że ich centrum życiowe znajduje się na terenie Miasta.
- 4) Dochodzie - należy przez to rozumieć dochód wnioskodawcy i wszystkich osób ubiegających się wraz z wnioskodawcą lub pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, określony w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335) z uwzględnieniem zapisów niniejszej uchwały.
- 5) Dochodzie minimalnym - należy przez to rozumieć dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu do remontu, tj. średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące przed miesiącem, w którym złożono wniosek:
- a) 160 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 - 4 osobowych,
 - c) 95 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.
- 6) Gospodarstwie domowym - o którym mowa w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335).
- 7) Grupie lokali – rozumie się przez to następujące grupy: grupę lokali z najmem socjalnym, grupę lokali mieszkalnych, grupę lokali pow. 80 m².
- 8) Kodeksie Cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071)
- 9) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową.
- 10) Listach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć listy osób uprawnionych do zawarcia umów: najmu socjalnego lokalu, najmu lokalu mieszkalnego do remontu oraz do zamiany lokalu w ramach zasobu mieszkaniowego Miasta Opola, zaopiniowane przez Komisję i zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Opola.
- 11) Lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 12) Lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 13) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Opole.
- 14) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższego gwarantowanego świadczenia emerytalnego, ogłoszonego przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na rok kalendarzowy, w którym składany jest właściwy wniosek.
- 15) Niedostatku – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące przed miesiącem, w którym złożono wniosek bądź wniosek aktualizacyjny, w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych i nieprzekraczający:
- a) 160 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

- b) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 - 4 osobowych,
 - c) 95 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.
- 16) Niepełnosprawnym – należy przez to rozumieć osobę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2025, poz. 913 z późn zm.).
- 17) Niskich dochodach – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące przed miesiącem, w którym złożono wniosek bądź wniosek aktualizacyjny, w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych i nieprzekraczający:
- a) 320 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 - 4 osobowych,
 - c) 220 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.
- 18) Osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć taką osobę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2025, poz. 1214 z późn zm.).
- 19) Osobie najbliższej – należy przez to rozumieć osoby najbliższe w rozumieniu ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks Karny (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 383).
- 20) OTBS – należy przez to rozumieć Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
- 21) Pieczy zastępczej - należy przez to rozumieć opiekę sprawowaną w przypadku niemożności zapewnienia dziecku opieki i wychowania przez rodziców. Opieka jest sprawowana w formie rodzinnej lub instytucjonalnej.
- 22) Pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.
- 23) Pracowni artystycznej / Pracowni twórcy – należy przez to rozumieć lokal służący twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
- 24) Prawie Budowlanym - należy przez to rozumieć ustawę Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2025, poz. 418 z późn zm.).
- 25) Rodzinie wielodzietnej - należy przez to rozumieć rodzinę, o jakiej mowa w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych t.j. (Dz. U. z 2025 r., poz. 1208).
- 26) Tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 27) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.
- 28) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
- 29) Ustawie o pomocy społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2025, poz. 1214 z późn zm.).
- 30) Ustawie o ochronie danych osobowych - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1781).

31) Ustawie o świadczeniach rodzinnych – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1208).

32) Ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej t.j. (Dz. U. 2025, poz. 49).

33) Wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Miasta Opola z wnioskiem o zawarcie umowy na najem socjalny lokalu, najem lokalu mieszkalnego do remontu, najem lokalu mieszkalnego i zamianę lokalu, najem pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, przyznanie obniżki czynszu lokalu mieszkalnego.

34) Wydziale Lokalowym – należy przez to rozumieć właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Opola w sprawach lokalowych.

§ 2. 1. Miasto Opole zaspokaja potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej, wykorzystując mieszkaniowy zasób Miasta, poprzez wynajmowanie osobom spełniającym warunki określone w uchwale:

- 1) lokali mieszkalnych,
- 2) lokali na najem socjalny,
- 3) lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy, w zakresie ustalonym przez Miasto,
- 4) lokali zamiennych,
- 5) lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
- 6) lokali będących pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 7) tymczasowych pomieszczeń.

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola mogą być przeznaczane na:

- 1) mieszkania chronione,
- 2) rodzinne domy dziecka,
- 3) rodzinne domy pomocy,
- 4) mieszkania dla rodzin zastępczych działających na podstawie ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

3. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 2 Prezydent Miasta Opola może przekazać w drodze zarządzenia na czas nieoznaczony do dyspozycji Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Rodzinie w Opolu lub innym jednostkom organizacyjnym Miasta Opola. Lokale przekazane zgodnie ze zdaniem 1 nie są uwzględniane w zasobie lokalowym Miasta przeznaczonym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej zgodnie z niniejszą uchwałą.

4. Podpisanie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:

- 1) wskazania konkretnego lokalu konkretnemu wnioskodawcy,
- 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
- 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu.

Rozdział 2.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych do remontu, najem socjalny lokali i zamianę lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

Wniosek

§ 3. 1. Wnioski o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Opola przyjmuje i weryfikuje Wydział Lokalowy.

2. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez wnioskodawcę wniosek wraz z dokumentacją niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

3. Wniosek powinien zostać złożony na formularzu zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta Opola. Do wniosku należy załączyć:

1) dowody potwierdzające spełnienie warunków określonych w uchwale dla ubiegania się o lokal z określonej grupy lub obniżkę czynszu,

2) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych w celu realizacji wniosku mieszkaniowego z uwzględnieniem społecznej kontroli postępowania,

3) informacje o warunkach mieszkaniowych w miejscu zamieszkania wnioskodawcy oraz innych osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania w przyszłym lokalu.

4. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 3 ust. 3 niniejszej uchwały, Wydział Lokalowy wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia w terminie 14 dni. Brak uzupełnienia wniosku w określonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wydział Lokalowy weryfikuje wnioski, zgodnie z kryteriami ustalonymi w niniejszej uchwale, przyjmując stan prawny, a w szczególności obowiązujące kryteria dochodowe oraz warunki mieszkaniowe, na dzień rozpatrywania wniosku.

6. Wnioski po weryfikacji przez Wydział Lokalowy, przedstawiane są Komisji do zaopiniowania.

7. Wnioskodawca jest zobowiązany do każdorazowej aktualizacji złożonego wniosku w zakresie w jakim nastąpiła zmiana okoliczności objętych wnioskiem.

8. Wydział Lokalowy może w każdym czasie wystąpić do Wnioskodawcy o aktualizację złożonego wniosku.

9. W przypadku złożenia przez wnioskodawcę kilku wniosków, Wydział Lokalowy wzywa wnioskodawcę do wskazania, który wniosek winien być rozpatrzony, wyznaczając termin nie krótszy niż 7 dni. Niewskazanie przez Wnioskodawcę powoduje pozostawienie wszystkich złożonych wniosków bez rozpatrzenia.

10. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do rozpoznania wniosku jest podstawą do pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. W przypadku podania danych niezgodnych z prawdą, wnioskodawca podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

11. Wnioski złożone do 31 marca danego roku są przyjmowane do rozpatrywania w danym roku i stanowią podstawę do sporządzenia list na dany rok.

12. Wniosek złożony po terminie składania wniosków na dany rok uważa się za wniosek złożony na kolejny rok.

Spoleczna Komisja Mieszkaniowa

§ 4. 1. W celu poddania trybu rozpatrywania wniosków kontroli społecznej powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy Prezydenta Miasta Opola. Komisję powołuje zarządzeniem Prezydent Miasta Opola na czas kadencji Rady Miasta Opola, a w jej skład winno wejść 5 członków.

2. Prezydent Miasta Opola może w każdym czasie odwołać członka Komisji.

3. Członków Komisji Prezydent Miasta Opola powołuje spośród Radnych Miasta Opola lub innych osób posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie prawa lokalowego lub pomocy społecznej.

4. Członek Komisji nie może rozpatrywać wniosku pochodzącego lub obejmującego osobę najbliższą dla Członka.

5. Zadania i sposób pracy Komisji określa niniejsza uchwała oraz Regulamin Pracy Komisji zatwierdzony zarządzeniem przez Prezydenta Miasta Opola.

Listy

§ 5. 1. Wydział Lokalowy weryfikuje wnioski zgodnie z kryteriami ustalonymi w niniejszej uchwale.

2. Komisja opiniuje wnioski oraz arkusze punktacyjne. Wnioskodawca ma prawo wglądu do swojego arkusza punktacyjnego.

3. Na podstawie wniosków i arkuszy zaopiniowanych przez Komisję, Wydział Lokalowy sporządza projekty list.

4. Na listach osób ubiegających się o najem lokali umieszcza się osoby, których wnioski zostały zaopiniowane pozytywnie w kolejności od najwyższej punktacji z podziałem na wielkość gospodarstwa domowego. Osoby, o których mowa w § 6 ust. 1 nie podlegają punktacji, umieszczane są na początku listy według daty złożenia wniosku, a w przypadku tej samej daty według kolejności alfabetycznej

5. W przypadku uzyskania jednakowej ilości punktów o kolejności umieszczenia na listach decyduje data złożenia wniosku a w przypadku tej samej daty decyduje kolejność alfabetyczna.

6. Na listach osób ubiegających się o zamianę lokali umieszcza się osoby według kolejności alfabetycznej z podziałem na wielkość gospodarstwa domowego, przy czym wnioski te nie podlegają punktacji.

7. Listy osób ubiegających się o lokal zaopiniowane negatywnie są ułożone w porządku alfabetycznym i nie podlegają punktacji.

8. Prezydent Miasta Opola zatwierdza projekty list w terminie do dnia 30 czerwca danego roku.

9. Zatwierdzone projekty list są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Opola na okres 30 dni oraz zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Opola wraz z informacją o terminie i miejscu składania odwołań i zastrzeżeń.

10. Członkom wspólnoty samorządowej przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżeń do projektów list w terminie 14 dni od daty ich wywieszenia zgodnie z ust. 9. Wnioskodawcom w terminie określonym w zdaniu 1 służy prawo wniesienia odwołania.

11. Zastrzeżenia i odwołania dotyczące projektów list składa się na piśmie w Wydziale Lokalowym. Zastrzeżenia i odwołania wymagają pisemnego uzasadnienia.

12. Zastrzeżenia i odwołania rozpatruje Wydział Lokalowy i przedkłada Komisji do zaopiniowania.

13. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń i odwołań Prezydent Miasta Opola zatwierdza ostateczne listy do dnia 31 sierpnia danego roku.

14. Ostateczne listy są jawne i podlegają publicznemu ogłoszeniu w sposób określony w ust. 9.

15. Ostateczne listy podlegają społecznej kontroli, a członkom wspólnoty samorządowej służy prawo składania pisemnych zastrzeżeń do ostatecznych list w każdym czasie. Zastrzeżenia nie podlegają rozpatrzeniu, zaś informacje w ten sposób uzyskane mogą stanowić podstawę do kontroli stanu faktycznego przez Wydział Lokalowy oraz odstąpieniu od wskazania lokalu.

16. Umieszczenie na liście wnioskodawcy nie jest jednoznaczne z ofertą zawarcia umowy najmu lokalu i nie zobowiązuje Miasta Opola do zapewnienia mieszkania w określonym terminie i podpisania umowy.

17. Kolejność wynikająca z list jest uwzględniana przy wskazywaniu lokali osobom umieszczonym na liście.

18. Przyznając lokale wnioskodawcom uwzględnia się zasadę racjonalnego gospodarowania lokalami, poprzez uwzględnienie wielkości lokali oraz ilości osób wskazanych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu wraz z wnioskodawcą, jak również indywidualnych potrzeb wnioskodawców, celem najbardziej efektywnego wykorzystania zasobu. Uwzględnienie zasad, o których mowa w zdaniu 1 może prowadzić do odstąpienia od kolejności wynikającej z listy.

19. W sytuacji zmiany ilości osób objętych wnioskiem po zakwalifikowaniu na listę, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu osobowego.

Pierwszeństwo najmu lokali

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które uzyskały pełnoletniość w pieczy zastępczej, a ostatnim miejscem zamieszkania przed pobytem w pieczy było Miasto lub przebywały w trakcie pieczy zastępczej przynajmniej 3 lata na terenie Miasta, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpią w ciągu 5 lat od osiągnięcia pełnoletniości.

Rozdział 3.

Zasady wynajmu lokali

Najem lokalu mieszkalnego, lokalu mieszkalnego do remontu

§ 7. 1. Miasto Opole może wynajmować lokale mieszkalne do remontu osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej,

- 2) są osobami o niskich dochodach,
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały rozumie się osoby, które w szczególności spełniają, jeden z warunków:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 20 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 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 pieczy zastępczej, a ostatnim miejscem zamieszkania przed pobytem w pieczy było Miasto lub przebywały w trakcie pieczy zastępczej przynajmniej 3 lata na terenie Miasta, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpią w ciągu 5 lat od osiągnięcia pełnoletniości,
- 4) pozbawione zostały mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
- 5) są osobami bezdomnymi.

3. Warunek określony w § 7 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały nie dotyczy osób, które:

- 1) są uprawnione do lokalu zamiennego;
- 2) wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 3) są wymienione w § 7 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje z osobą znajdującą się na liście mieszkaniowej w miarę posiadania przez Miasto lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu.

2. Realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy kolejno dwóch propozycji najmu lokalu.

3. Nieprzyjęcie przez wnioskodawcę żadnej z dwóch różnych propozycji lokali skutkuje przesunięciem osoby na koniec listy.

4. Propozycja powinna zawierać:

- 1) adres lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie przez najemcę,
- 2) zakres remontu.

5. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego do remontu jeżeli:

1) występuje rażąca dysproporcja między dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego do remontu,

2) wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego posiada tytuł prawny w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Najem socjalny lokalu

§ 9. 1. Miasto Opole może przeznaczyć na najem socjalny lokale osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej,
- 2) znajdują się w niedostatku,
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały rozumie się osoby, które w szczególności spełniają, jeden z 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.

§ 10. 1. Lokale na najem socjalny wynajmowane są w kolejności uwzględniającej zasadę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Opola:

- 1) osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu bez względu na wysokość dochodu,
- 2) osobom umieszczonym na liście, oczekującym na najem socjalny lokalu, pod warunkiem że znajdują się w niedostatku.

§ 11. 1. Wskazanie lokalu na najem socjalny następuje w miarę posiadania przez Miasto lokali, przeznaczonych do takiego najmu.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony z możliwością przedłużenia na dalszy czas oznaczony.

3. Odmawia się zawarcia umowy na najem socjalny lokalu, jeżeli:

1) występuje rażąca dysproporcja między dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy na najem socjalny lokalu,

2) wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego posiada tytuł prawny w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

4. Realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy jednej propozycji lokalu na najem socjalny.

5. Nieprzyjęcie przez wnioskodawcę propozycji lokalu skutkuje przesunięciem osoby na koniec listy.

6. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje według kolejności dostarczenia prawomocnego wyroku do Wydziału Lokalowego.

7. Realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w innym zasobie niż zasób mieszkaniowy Miasta Opola, następuje według kolejności dostarczenia do Wydziału Lokalowego prawomocnego wyroku przez wierzyciela, osobę uprawnioną, interwenienta ubocznego lub zapytania organu realizującego tytuł wykonawczy.

8. Prezydent Miasta Opola, w uzasadnionych przypadkach, uwzględniając zasadę racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym Miasta, może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem przyjętej kolejności.

9. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Miasta Opola z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany, przez osobę objętą wyrokiem, lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu Miasta odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

§ 12. 1. W przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy lokalu na najem socjalny wzrósł ponad wysokość określoną pojęciem niedostatku, ale nie przekracza progu niskich dochodów, na zasadzie wzajemnego porozumienia stron, Miasto może zaproponować:

1) zamianę zajmowanego lokalu na najem socjalny na lokal mieszkalny przeznaczony do remontu, po złożeniu przez wnioskodawcę oświadczenia, w którym zobowiązuje się do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt,

2) zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, z wyłączeniem lokali na najem socjalny w nowo wybudowanych budynkach, przez okres, co najmniej 15 lat od dnia rozliczenia budowy.

2. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego najemcy lokalu na najem socjalny nie przekracza wysokości określonej pojęciem niedostatku, na wniosek najemcy lub z urzędu Miasto może zaproponować zamianę lokalu na inny lokal na najem socjalny o powierzchni odpowiedniej dla jego gospodarstwa domowego.

3. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 2 może nastąpić w trakcie trwania umowy na najem socjalny lokalu.

4. Przekroczenie niedostatku o więcej niż 50 % wyklucza możliwość przedłużenia umowy na najem socjalny lokalu.

5. Prezydent Miasta Opola może wyrazić zgodę użytkownikowi lokalu na najem socjalny na ponowne zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) nie zalega z opłatami za użytkowanie zajmowanego lokalu,
- b) spełnia kryterium osoby znajdującej się w niedostatku,
- c) nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- d) nie posiada tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 13. 1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia Miasto Opole może zawrzeć z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Procedurę wskazania tymczasowego pomieszczenia rozpoczyna wyrok sądu o wskazanie pomieszczenia tymczasowego lub zapytanie organu egzekucyjnego realizującego tytuł wykonawczy.

3. Warunkiem rozpoznania wniosku jest przynależność osoby, wobec której wszczęto egzekucję do wspólnoty samorządowej Miasta oraz lokalizacja lokalu, którego opróżnienia dotyczy wyrok eksmisyjny na terenie Miasta.

4. Podstawą do podpisania umowy jest wskazanie konkretnego tymczasowego pomieszczenia.

5. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Lokale zamienne

§ 14. 1. Miasto Opole zawiera umowy najmu lokali zamiennych w następujących przypadkach dotyczących dotychczas zajmowanych lokali z zasobu mieszkaniowego:

- 1) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu,
- 3) rozbiórki budynku,
- 4) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny,
- 5) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 6) konieczności opróżnienia budynku użyteczności publicznej, którego gmina jest wyłącznym właścicielem,
- 7) w przypadku konieczności opróżnienia budynku ze względu na planowane lub realizowane inwestycje celu publicznego.

2. Lokal zamienny może być przydzielony w przypadku określonym w ust. 1 pkt 4 jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania, a dotychczas zajmowany lokal ma zostać na stałe przekwalifikowany bądź wyłączony z eksploatacji.

3. Celem zapewnienia możliwości wynajmu lokali zamiennych dopuszcza się możliwość utrzymania rezerwy lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Opola.
4. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Miasto składa jedną propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia wskazanego lokalu skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

- § 15.** 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², o ile nie są niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osób umieszczonych na listach mieszkaniowych, można przeznaczyć do wynajmu lub sprzedaży na wolnym rynku w drodze przetargu.
2. Decyzję o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1 podejmuje każdorazowo Prezydent Miasta Opola.
 3. Procedurę przetargu regulują odrębne przepisy.
 4. Dopuszcza się oddawanie w najem w drodze przetargu lokali wymagających remontu.

Lokale będące pracownią służącą twórcy

- § 16.** 1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Opola mogą być wynajmowane lokale służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
2. Wniosek osoby ubiegającej się o najem pracowni artystycznej opiniuje komórka organizacyjna Urzędu Miasta Opola właściwa w sprawach kultury.
 3. Umowa najmu pracowni artystycznej może być zawarta z osobą posiadającą dyplom ukończenia wyższej uczelni artystycznej lub będącą członkiem związku albo stowarzyszenia twórczego, nieposiadającą tytułu prawnego do lokalu umożliwiającego prowadzenie w nim działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki, która dokona na własny koszt remontu lokalu.
 4. Po wynajęciu pracowni artystycznej na cele twórcze nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia pracowni na lokal pełniący funkcje mieszkaniowe.

Rozdział 4. Zamiana lokali

§ 17. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola może być dokonywana:

- 1) poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 2) poprzez zwolnienie przez najemcę lokalu zajmowanego w zasobie OTBS, w którego kosztach budowy partycypowało Miasto, lub w którego kosztach budowy- na mocy odrębnych porozumień, Miasto nie było zobowiązane partycypować w zamian za inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 3) w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcami lokali będących w zasobie Miasta, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego,
- 4) w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu położonego na terenie Miasta, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Warunkiem dokonania zamiany jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) brak zaległości na kartotece finansowej nieruchomości należących do zasobu Miasta Opola,
- 3) nieposiadanie przez najemcę lub współmałżonka prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola a najemcą lub właścicielem zajmującym lokal w innych zasobach, jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

4. Lokale wynajmowane jako tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

5. Lokale na najem socjalny, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą podlegać zamianie.

6. W zakresie zamiany lokali opisanej w ust. 1 pkt 1 Miasto Opole prowadzi listę osób ubiegających się o zamianę lokalu. Przepisy dotyczące sporządzania, kontroli i przyznawania lokali z listy mieszkaniowej stosuje się odpowiednio do listy osób ubiegających się o zamianę lokali w ramach zasobu mieszkaniowego Miasta.

7. Na wniosek najemcy lokalu, w którym niektóre pomieszczenia przeznaczone są do używania z innym najemcą, można zawrzeć umowę najmu na zwolnione przez innego najemcę części lokalu, jeżeli jest to uzasadnione racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta.

Rozdział 5.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 18. 1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal lub lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, a w przypadku pracowni artysty do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nieprzerwanie użytkuje ją w tym celu,
- 2) uregulowała zadłużenie z tytułu użytkowania lokalu,
- 3) spełnia kryterium niskiego dochodu,
- 4) wnioskodawca lub współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości,

2. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa w ust. 1 posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego (zajmowana powierzchnia mieszkalna lokalu przekracza 15 m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30 m²) Miasto Opole może proponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 19. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki:

- 1) osoby te były zameldowane i zamieszkiwały z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu lub jego śmierci i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 3 lat,
- 2) osoby te nie zalegają z opłatami za użytkowanie lokalu,
- 3) spełniają kryterium niskiego dochodu,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 5) przez osoby wymienione w ust. 1 rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo.

2. Umowa najmu może być zawarta z osobami, które byłyby uprawnione do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, ale nie wstąpiły w stosunek najmu z powodu utraty przez zmarłego tytułu prawnego do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.

3. Przesłanką do zawarcia umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 jest łącznie spełnienie warunków:

- 1) stałe zamieszkiwanie i zameldowanie ze zmarłym w tym lokalu do chwili jego śmierci przez okres nie krótszy niż 3 lata,
- 2) brak zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu,
- 3) spełnienie kryterium niskiego dochodu,
- 4) nieposiadanie przez osobę uprawnioną lub małżonka osoby uprawnionej tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

4. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu i nieposiadającym tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Zmianę wprowadza się do umowy w formie aneksu.

5. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie niniejszego paragrafu, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. W przypadku nieopuszczenia lokalu wszczyna się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

Rozdział 7.

Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

§ 20. 1. W wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem Miasta, ze względu na charakter wykonywanej pracy mogą być zawierane umowy najmu lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane mogą być osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego na terenie Miasta lub pobliskiej miejscowości,
- 2) wobec wnioskodawców nie stosuje się kryterium dochodowego, powierzchniowego oraz punktacji,
- 3) wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego wraz z opinią pracodawcy lub przyszłego pracodawcy składa się Prezydentowi Miasta Opola,
- 4) zgodę na wynajem lokalu mieszkalnego wyraża Prezydent Miasta z zastosowaniem kryteriów i zasad określonych zarządzeniem Prezydenta Miasta Opola.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 21. 1. Lokal mieszkalny wskazany dla osób niepełnosprawnych musi spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych i rodzaj niepełnosprawności.

2. Warunki lokalowe, jakie powinien spełniać lokal są określone indywidualnie uwzględniając potrzeby wnioskodawcy, które to wnioskodawca winien wskazać składając wniosek.

Rozdział 9.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 22. 1. Uchwała się następującą wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu:

Grupa dochodowa	Wysokość dochodu na osobę		Wysokość (%) zniżki dochodowej
	Gospodarstwo jednoosobowe	Gospodarstwo wieloosobowe	
GRUPA I	od 175% do 200% najniższej emerytury	od 125% do 150% najniższej emerytury	10%
GRUPA II	od 150% do 175% najniższej emerytury	od 100% do 125% najniższej emerytury	20%
GRUPA III	poniżej 150% najniższej emerytury	poniżej 100% najniższej emerytury	30%

2. Szczegółową procedurę ustalania obniżki czynszu ustala Prezydent Miasta Opola w drodze zarządzenia.

Rozdział 10.

Lokale w nowo wybudowanych budynkach

§ 23. 1. Lokale w nowo wybudowanych budynkach można wynajmować w pierwszej kolejności najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola w drodze zamiany, na warunkach określonych w uchwale.

2. Warunkiem zastosowania pierwszeństwa przewidzianego w ust. 1 jest nieposiadanie przez najemcę żadnych zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku.

3. W nowo wybudowanych budynkach, w przypadku braku najemców wyrażających zgodę na zamianę, lokale mogą być wynajmowane osobom umieszczonym na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lub mieszkalnego.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta odstępuje się od zapisów ust.1-3.

Podstawa ustalania dochodu

§ 24. 1. Podstawą do ustalenia dochodu osoby pracującej jest zaświadczenie uwzględniające okres wymagany w uchwale.

2. Dla osób, o których mowa w ust. 1, które nie pozostawały w zatrudnieniu przez okres wymagany do udokumentowania w uchwale przyjmuje się krótszy okres ujawniony na stosownym zaświadczeniu.

3. Podstawą do ustalenia dochodu osoby niepracującej otrzymującej świadczenia z Miejskiego Centrum Świadczeń, Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Opolu, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, Powiatowego Urzędu Pracy oraz innych płatników są dokumenty pochodzące od tych podmiotów, z których wynika wysokość wypłacanych świadczeń.

4. W każdym przypadku przy rozpatrywaniu wniosku lub jego aktualizacji można zwrócić się do Wnioskodawcy o dodatkowe wyjaśnienia sytuacji materialnej, w szczególności o przedstawienie zaświadczenia właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości rocznych dochodów Wnioskodawcy i osób, których dochód jest uwzględniany przy rozpatrywaniu wniosku bądź jego aktualizacji.

Współpraca z OTBS w zakresie gospodarowania lokalami

§ 25. 1. OTBS może wskazać Miastu lokal ze swego zasobu, celem jego wynajęcia.

2. Warunkiem wynajęcia przez Miasto Opole lokalu od OTBS jest podpisanie stosownej umowy.

Rozdział 11.

Kryteria punktacji dla osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego do remontu oraz o najem socjalny lokalu.

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
Rozliczanie się z Urzędem Skarbowym w Opolu	Powyżej 3 lat	10	Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego w Opolu

Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy lub członków rodziny	1) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego w stopniu znacznym lub niepełnosprawność dziecka w wieku do 16 roku życia, jeżeli w związku z tą niepełnosprawnością przysługuje świadczenie pielęgnacyjne w trybie i na zasadach określonych w ustawie o świadczeniach rodzinnych – punkty liczone są za każdą osobę niepełnosprawną	15	Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez zespół ds. orzekania o niepełnosprawności albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub orzeczenie lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do samodzielnej egzystencji
	2) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego w stopniu umiarkowanym bądź niepełnosprawność dziecka w wieku do 16 roku życia – punkty liczone są za każdą osobę niepełnosprawną	10	
	3) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego w stopniu lekkim - punkty liczone są za każdą osobę niepełnosprawną	5	
	4) W miejscu zamieszkania wnioskodawcy, występuje przemoc bądź alkoholizm	10	Wymagane udokumentowanie tego faktu za okres ostatnich 2 lat przed złożeniem wniosku (Zaświadczenie z MOPR, instytucji zajmującej się leczeniem uzależnień lub Policji)
	5) wiek wnioskodawcy powyżej 70 lat	10	
Stan rodziny, stosunki rodzinne	1) za każde dziecko w rodzinie w wieku do 18 lat.	5	
	2) faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	5	Wymagana sentencja wyroku o rozwodzie

Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania	1) wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny najemcą	5	Wymagane potwierdzenie zarządcy bądź właściciela lokalu o wspólnym korzystaniu ze wspólnych części w obrębie lokalu np. kuchni, łazienki itp.
Bezdomność	1) w sytuacji przebywania w ośrodkach dla osób bezdomnych przez okres dłuższy niż 6 miesięcy na dzień weryfikacji wniosku:		Wymagane pisemne poświadczenie przez kierownika ośrodka
	- osoby samotne	10	
	- z dziećmi	15	
	2) osoby objęte przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności	5	Wymagane pisemne poświadczenie przez kierownika ośrodka
Inne okoliczności ustalone przez Komisję mające istotny wpływ na trudną sytuację gospodarstwa domowego	skala od 1 do 20	1-20	
Sposób korzystania z dotychczasowego i poprzedniego lokalu	1) zaległości w opłatach za użytkowanie nieruchomości	-50	Punktacja naliczona na podstawie informacji od wynajmującego lub zarządcy
	2) dewastacja lokali i zakłócenie porządku domowego przez wnioskodawcę lub osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym	-50	Punktacja naliczona na podstawie informacji od wynajmującego lub zarządcy
	3) samowolne zajęcie lokalu	-50	Punktacja naliczona na podstawie informacji od wynajmującego lub zarządcy
Zbycie lokalu w wyniku:	a) 1 rok do dnia złożenia wniosku	- 40	Wymagane udokumentowanie tego faktu
- licytacji	b) 2 lata do dnia złożenia wniosku	- 35	
- komorniczej			
- przekazania			

innym osobom przez osoby ubiegające się o najem lokalu prawa własności lub współwłasności lokalu lub domu jednorodzinnego, prawa najmu lokalu spółdzielczego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub do domu jednorodzinnego, w terminie:	c) 3 lata do dnia złożenia wniosku	- 30	
	d) 4 lata do dnia złożenia wniosku	- 25	
	e) 5 lat do dnia złożenia wniosku	- 20	
Nieprzyjęcie przez wnioskodawcę proponowanych lokali mieszkalnych (dwóch) lub lokalu na najem socjalny, z poprzednio obowiązującej listy mieszkaniowej	Nieprzyjęcie przez wnioskodawcę proponowanych lokali mieszkalnych (dwóch) lub lokalu na najem socjalny, z poprzednio obowiązującej listy mieszkaniowej	-10	

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 27. Traci moc 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, zmieniona uchwałą nr LXXXVI/1475/24 Rady Miasta Opola z dnia 25 kwietnia 2024 r.

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

Uzasadnienie

Uchwała nr XLII/825/21 Rady Miasta Opola z dnia 1 lipca 2021 r. z późn. zm. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola określa kryteria wyboru osób, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokali mieszkalnych (w tym na najem socjalny) w kontekście oceny sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, majątkowej, czy zdrowotnej Wnioskodawcy. Uwzględniając czteroletni okres obowiązywania ww. uchwały zachodzi konieczność wprowadzenia niewielkich zmian mających na celu jej dostosowanie do istniejących potrzeb oraz możliwości lokalowych Miasta Opola.

Projekt przedkładanej uchwały uwzględnia wprowadzenie m.in. następujących zmian:

L.p.	Zapisy obecnie obowiązujące	Proponowane zmiany
1.	Brak definicji	Wprowadzenie definicji pojęcia „centrum życiowego”. § 1. ust. 3 pkt 1 „centrum życiowym - należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, zawodowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy zamieszkującego na terenie Miasta Opola przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu. Wymienione okoliczności mogą być wykazywane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami, potwierdzającymi fakt zamieszkiwania na terenie Miasta”,
2.	§ 1. ust. 3 pkt 1 1) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkujące na terenie Miasta Opola, które spełnią jeden z poniższych warunków: a) osoby zamieszkują na terenie Miasta i zameldowane są na pobyt stały lub czasowy na terenie Miasta, b) osoby korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Opolu, c) osoby, które przed zwolnieniem z zakładu karnego lub aresztu były zameldowane i zamieszkiwały na terenie Miasta, d) są cudzoziemcami posiadającymi Kartę Polaka oraz spełniający kryterium pod lit. a, e) osoby, które w inny sposób wykażą, że	Doprecyzowanie definicji „członka wspólnoty samorządowej”. § 1. ust. 3 pkt 3 3) Członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkujące na terenie Miasta Opola przez okres co najmniej 3 lat przed złożeniem wniosku, które spełnią jeden z poniższych warunków: a) osoby zamieszkują na terenie Miasta i zameldowane są na pobyt stały lub czasowy na terenie Miasta, b) osoby korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Opolu, c) osoby, które opuściły zakład karny lub areszt śledczy i przed osadzeniem w zakładzie karnym lub areszcie śledczym były zameldowane i zamieszkiwały na terenie Miasta, d) są cudzoziemcami posiadającymi Kartę Polaka oraz spełniającymi kryterium pod lit. a), e) osoby, które w inny sposób wykażą, że ich centrum życiowe znajduje się na terenie Miasta.

	ich centrum życiowe znajduje się na terenie Miasta;	
3.	Brak definicji	Wprowadzenie definicji pojęcia „pieczy zastępczej” § 1. ust. 3 pkt 21 „pieczy zastępczej - należy przez to rozumieć opiekę sprawowaną w przypadku niemożności zapewnienia dziecku opieki i wychowania przez rodziców. Opieka jest sprawowana w formie rodzinnej lub instytucjonalnej”.
4.	Brak definicji	Wprowadzenie definicji pojęcia „pobliskiej miejscowości” § 1. ust. 3 pkt 22 Pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.
5.	§ 1 ust. 3 pkt 4 Dochód minimalny - należy przez to rozumieć dochód uprawniający do zawarcia umowy lokalu do remontu, tj. średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego: 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	Podwyższenie progów dochodu minimalnego § 1 ust. 3 pkt 5 Dochód minimalny - należy przez to rozumieć dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu do remontu, tj. średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące przed miesiącem, w którym złożono wniosek: a. a) 160 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, b) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 - 4 osobowych, c) 95 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych
6.	§ 1 ust. 3 pkt 14 Niski dochód – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące przed miesiącem, w którym złożono wniosek bądź wniosek aktualizacyjny, w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych i nieprzekraczający: a) 280 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, b) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 - 4 osobowych, c) 165 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych	Podwyższenie progów niskiego dochodu § 1 ust. 3 pkt 17 Niski dochód – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące przed miesiącem, w którym złożono wniosek bądź wniosek aktualizacyjny, w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych i nieprzekraczający: a) 320 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, b) 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 - 4 osobowych, c) 220 % najniższej emerytury

		w gospodarstwach 5 i więcej osobowych
7.	§ 1 ust. 3 pkt 15 Niedostatek – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące przed miesiącem, w którym złożono wniosek bądź wniosek aktualizacyjny, w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych i 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.	Podwyższenie progów niedostatku § 1 ust. 3 pkt 15 Niedostatku – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące przed miesiącem, w którym złożono wniosek bądź wniosek aktualizacyjny, w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych i nieprzekraczający: a) 160 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, b) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 - 4 osobowych, c) 95 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych
8.	§ 6 ust. 1 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego albo lokalu do remontu przysługuje osobom, które: 1) są bezdomne i zostały objęte prowadzonym we współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w Opolu indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej, pod warunkiem, iż osoby te miały ostatnie miejsce zamieszkania na terenie Miasta Opola; 2) uzyskały pełnoletniość w instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej, a ostatnim miejscem zamieszkania i zameldowania na pobyt stały lub czasowy, przed pobytem w pieczy zastępczej było Miasto lub przebywały w trakcie trwania pieczy zastępczej przynajmniej 5 lat na terenie Miasta, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpią w ciągu dwóch lat od osiągnięcia pełnoletniości; 3) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, w szczególności ze względu na: a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,	Zmieniono kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokali. § 6 ust 1 Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które uzyskały pełnoletniość w pieczy zastępczej, a ostatnim miejscem zamieszkania przed pobytem w pieczy było Miasto lub przebywały w trakcie pieczy zastępczej przynajmniej 3 lata na terenie Miasta, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpią w ciągu 5 lat od osiągnięcia pełnoletniości. Ww. osoby nie podlegają punktacji - umieszczane są na początku listy według daty złożenia wniosku (§ 5 ust. 4). Pozostałe osoby ubiegające się o najem lokali, których wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie, umieszcza się na liście w kolejności od najwyższej punktacji z podziałem na wielkość gospodarstwa domowego. Dodatkowo punktowane są: - osoby z niepełnosprawnością (w zależności od posiadanego stopnia niepełnosprawności od 5-15 pkt), - osoby bezdomne, przebywające w schroniskach lub innych miejscach

	b) ciężką przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania, c) istniejącą udokumentowaną przemocą lub inną dysfunkcją w rodzinie, d) tworząc rodziny wielodzietne, e) są osobami powyżej 70 roku życia.	nie będących lokalami mieszkalnymi (od 10-15 pkt, dodatkowo 5 pkt za realizację programu wychodzenia z bezdomności), - gospodarstwa w których występuje przemoc bądź alkoholizm (10 pkt), - za każde dziecko w rodzinie w wieku do 18 lat (5 pkt), - wiek wnioskodawcy powyżej 70 lat (10 pkt).
9.	§ 7 ust. 1 Miasto Opole może wynajmować lokale mieszkalne wnioskodawcom, którzy spełniają łącznie następujące warunki: 1) są członkami wspólnoty samorządowej; 2) są osobami o niskich dochodach; 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.	Dodano warunek, który należy spełnić, aby zawrzeć umowę najmu lokalu. § 7 ust. 1 Miasto Opole może wynajmować lokale mieszkalne do remontu osobom, które spełniają łącznie następujące warunki: 1) są członkami wspólnoty samorządowej, 2) są osobami o niskich dochodach, 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, 4) nie posiadają tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
10.	§ 7 ust. 2 pkt 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;	Zwiększenie kryterium powierzchni pokoi (dotyczy osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego do remontu) § 7 ust. 2 pkt 1 zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 20 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 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,
11.	§ 9 ust 1 Miasto może przeznaczyć na najem socjalny lokale osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:	Dodano warunek, który należy spełnić, aby zawrzeć umowę na najem socjalny lokalu. § 9 ust 1

	1) są członkami wspólnoty samorządowej; 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych; 3) znajdują się w niedostatku.	Miasto Opole może przeznaczyć na najem socjalny lokale osobom, które spełniają łącznie następujące warunki: 1) są członkami wspólnoty samorządowej, 2) znajdują się w niedostatku, 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, 4) nie posiadają tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
12.	Brak zapisu	Dodano zapis § 19 ust. 2, 3, 4 3. „Umowa najmu może być zawarta z osobami, które byłyby uprawnione do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, ale nie wstąpiły w stosunek najmu z powodu utraty przez zmarłego tytułu prawnego do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.” 3. „Przesłanką do zawarcia umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 jest łączne spełnienie warunków: 1) stałe zamieszkiwanie ze zmarłym w tym lokalu do chwili jego śmierci przez okres nie krótszy niż 3 lata, 2) brak zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu, 3) spełnienie kryterium niskiego dochodu, 4) nieposiadanie przez osobę uprawnioną lub małżonka osoby uprawnionej tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.” 4. „Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu i nieposiadającym tytułu prawnego w postaci prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Zmianę wprowadza się do umowy w formie aneksu.”
13.	Rozdział 10 Kryteria punktacji	Rozdział 11 Zmieniono kryteria i punktację oceny wniosków.

Projekt uchwały uwzględnia konieczne do wprowadzenia zmiany do uchwały nr XLII/825/21 Rady Miasta Opola z dnia 01 lipca 2021 r. z późn. zm., wynikające

z przeprowadzonych weryfikacji wniosków osób ubiegających się o najem lokali na obecnych zasadach.

Uchwała nie rodzi skutków finansowych.