



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 9 czerwca 2015 r.

Poz. 1393

UCHWAŁA NR XI/163/15 RADY MIASTA OPOŁA

z dnia 28 maja 2015 r.

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

Na podstawie art. 4 i 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 (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) - 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 Opola.

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 programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Opola.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 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 ich centrum życiowe znajduje się 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. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1650 z późn. zm.);
- 3) **Dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód wnioskodawcy i wszystkich osób ubiegających się wraz z wnioskodawcą lub pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, z okresu 12 kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, określony w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.) z uwzględnieniem zapisów niniejszej uchwały;

- 4) **Dochódzie minimalnym** – należy przez to rozumieć dochód uprawniający do zawarcia umowy lokalu do remontu, należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego:
 - a) 160 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 110 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych,
 - c) 90 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych;
- 5) **Gospodarstwie domowym** - o którym mowa w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 6) **Grupie lokali** – rozumie się przez to następujące grupy: grupę lokali socjalnych, grupę lokali mieszkalnych, grupę lokali pow. 80 m²;
- 7) **Kodeksie Cywilnym** – należy przez to rozumieć ustawę Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.),
- 8) **Komisja** – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 9) **Lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć, lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 10) **Lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć, lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 11) **Lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć, lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 12) **Liście mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu;
- 13) **Liście socjalnej** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego weryfikowaną przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i zatwierdzoną przez Prezydenta Miasta Opola;
- 14) **Liście zamian** - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zamiany lokalu w ramach zasobu mieszkaniowego Miasta;
- 15) **Liście** – dotyczy każdej z list: mieszkaniowej, socjalnej, zamian;
- 16) **Mieście Opolu** – należy przez to rozumieć gminę Opole;
- 17) **Mieście** – należy przez to rozumieć Miasto Opole;
- 18) **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;
- 19) **Niskich dochodach** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód z okresu dwunastu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź arkusza aktualizacyjnego o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego, a nieprzekraczający:
 - a) 220 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 175 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych,
 - c) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych;
- 20) **Niedostatku** – należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu dwunastu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź arkusza aktualizacyjnego, o przyznanie lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:
 - a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych,
 - c) 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych;
- 21) **Niepełnosprawnym** – należy przez to rozumieć taką osobę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (j.t. Dz. U. z 2011 r. Nr. 127, poz. 721 z późn. zm.),

- 22) **Osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć taką osobę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 163);
- 23) **Osobie najbliższej** – należy przez to rozumieć osoby najbliższe w rozumieniu ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks Karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553),
- 24) **OTBS** – należy przez to rozumieć Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
- 25) **Pracowni artystycznej/Pracowni twórcy** – należy przez to rozumieć lokal służący twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 26) **Prawie Budowlanym** - należy przez to rozumieć ustawę Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),
- 27) **Rodzinie wielodzietnej** – należy przez to rozumieć rodzinę, o jakiej mowa w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 114);
- 28) **Tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 29) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
- 30) **Ustawie o pomocy społecznej** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 163);
- 31) **Ustawie o ochronie danych osobowych** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1182, 1662 z późn. zm.);
- 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 332);
- 33) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 34) **Wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć członka wspólnoty samorządowej występującego do Miasta z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego, lokalu do zamiany, pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, przyznanie obniżki czynszu;
- 35) **Wydziale Lokalowym Urzędu Miasta** – 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 Opola, poprzez wynajmowanie osobom spełniającym warunki określone w uchwale:

- 1) lokali mieszkalnych;
- 2) lokali socjalnych;
- 3) lokali mieszkalnych wyremontowanych we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy;
- 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) pomieszczeń tymczasowych.

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 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 zd. 1 nie są uwzględniane w zasobie lokalowym miasta przeznaczonym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej zgodnie z niniejszą uchwałą.

4. Prezydent Miasta Opola wydziela w drodze zarządzenia w ramach zasobu mieszkaniowego miasta lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

5. 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 i najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

Wniosek

§ 3.1. Wnioski o wynajem lokalu z zasobu przyjmuje i rozpatruje Wydział Lokalowy Urzędu Miasta.

2. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez wnioskodawcę wniosek wraz z dokumentacją niezbędną do stwierdzenia spełniania 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 poprzednim 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 Urzędu Miasta wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia w terminie 14 dni. Brak uzupełnienia wniosku w określonym terminie uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o wynajem lokalu.

5. Wydział Lokalowy Urzędu Miasta rozpatruje wnioski w jego granicach zgodnie z kryteriami ustalonymi w niniejszej uchwale.

6. Wnioski po rozpatrzeniu przez Wydział Lokalowy Urzędu Miasta, przedstawiane są Społecznej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

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

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

9. Jeden wnioskodawca może złożyć i popierać tylko jeden wniosek na lokal z danej grupy. Wniosek zgłoszony później zastępuje wniosek złożony wcześniej, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4 i 11 niniejszej uchwały.

10. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i zawarcia umowy najmu lokalu uprawnia do odstąpienia od realizacji wniosku.

11. Wnioski złożone do 31 marca danego roku są przyjmowane do rozpatrywania przez Wydział Lokalowy Urzędu Miasta w danym roku i stanowią podstawę do sporządzenia list na dany rok (termin składania wniosków).

12. Wniosek złożony po terminie składania wniosków na dany rok uważa się za wniosek złożony na kolejny rok, chyba że stanowi aktualizację wniosku, o której mowa w § 3 ust. 7 niniejszej uchwały.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

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

2. Prezydent Miasta może w każdym czasie odwołać członka Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

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

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

Listy

§ 5.1. Wstępne listy sporządza Wydział Lokalowy Urzędu Miasta. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski i weryfikuje wstępne listy.

2. Listy są sporządzane według wzoru listy zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Opola.

3. Rozpatrując wnioski Wydział Lokalowy Urzędu Miasta ocenia wnioski zgodnie z kryteriami ustalonymi w niniejszej uchwale, przyznając wynikającą z kryteriów liczbę punktów. Punkty są przyznawane na arkuszu załączanym do wniosku po jego przyjęciu. Wnioskodawca ma prawo wglądu do swojego arkusza w terminie otwartym do złożenia odwołania.

4. Wydział Lokalowy Urzędu Miasta na podstawie arkuszy sporządza projekty list.

5. Projekty list zatwierdzane są przez Prezydenta Miasta Opola do 30 kwietnia danego roku, po uprzednim zaopiniowaniu przez Społeczna Komisję Mieszkaniową.

6. 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.

7. Członkom wspólnoty samorządowej przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżeń do projektów list w terminie 14 dni od daty ich wywieszenia zgodnie z ust. 6. Wnioskodawcom w terminie określonym w zd. 1 służy prawo wniesienia odwołania.

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

9. Zastrzeżenia i odwołania rozpatruje Wydział Lokalowy Urzędu Miasta po zaopiniowaniu przez Społeczna Komisję Mieszkaniową.

10. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń i odwołań Prezydent Miasta Opola zatwierdza listy do dnia 30 czerwca danego roku.

11. Ostateczne listy są jawne i podlegają publicznemu ogłoszeniu w sposób określony w ust. 6.

12. 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 Urzędu Miasta i odmowy podpisania umowy zgodnie z § 8 ust. 3 i § 11 ust. 4 niniejszej uchwały.

13. 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.

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

15. 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 zd. 1 może prowadzić do odstąpienia od kolejności wynikającej z listy.

16. 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 mieszkalnego, lokalu socjalnego 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, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu 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,
 - b) ciężką przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemocą lub inną dysfunkcją w rodzinie,
 - d) tworzą rodziny wielodzietne,
 - e) są osobami powyżej 70 roku życia.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu jest rozpatrywany przez Wydział Lokalowy Urzędu Miasta na wniosek Wnioskodawcy. Podstawą rozpatrzenia wniosku jest umieszczenie stosownego zastrzeżenia przez wnioskodawcę we wniosku i wykazanie okoliczności, o których mowa w § 6 ust. 1 niniejszej uchwały stosownymi dowodami.

Rozdział 3 Zasady wynajmu lokali

Lokale mieszkalne

§ 7.1. 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.

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;
- 2) zamieszkują w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 3) uzyskały pełnoletniość w instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu dwóch lat od osiągnięcia pełnoletniości;
- 4) pozbawione zostały mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;

5) są osobami bezdomnymi.

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. Przyznając wnioskodawcy lokal mieszkalny Prezydent Miasta Opola wskazuje termin podpisania umowy nie dłuższy niż 21 dni.

3. Pomimo przyznania lokalu mieszkalnego odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli z analizy wniosku lub w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego Wydział Lokalowy Urzędu Miasta ustali, że występują rażące dysproporcje między dochodami wykazanymi we wniosku a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy.

4. Realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy kolejno dwóch propozycji najmu lokalu. W przypadku nie przyjęcia przez wnioskodawcę żadnej z dwóch różnych propozycji lokali Prezydent Miasta Opola po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może postanowić o przesunięciu wnioskodawcy na koniec listy.

Lokale socjalne

§ 9.1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Prezydent Miasta Opola wydziela w drodze zarządzenia część lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

2. Miasto może wynajmować lokale socjalne osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) nie mają tytułu prawnego do lokalu;
- 3) znajdują się w niedostatku.

§ 10.1. Lokale socjalne wynajmowane są w kolejności uwzględniającej zasadę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta:

- 1) osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu;
- 2) osobom, które do pełnoletniości przebywały w instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej, a ostatnim miejscem zamieszkania na przed pobytem w pieczy zastępczej było Miasto; wniosek o przydział lokalu winien zostać złożony nie później niż w okresie dwóch lat od opuszczenia ośrodka;
- 3) innym osobom umieszczonym na liście socjalnej oczekującym na najem lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1 i 3.

2. Lokale socjalne wynajmowane są osobom:

- 1) wymienionym w ust. 1 pkt 1) bez względu na wysokość dochodu;
- 2) wymienionym w ust. 1 pkt 2 i 3 pod warunkiem, że znajdują się w niedostatku.

§ 11.1. Wskazanie lokalu socjalnego następuje w miarę posiadania przez Miasto lokali socjalnych, przeznaczonych do najmu.

2. Przyznając wnioskodawcy lokal socjalny Prezydent Miasta Opole wskazuje termin podpisania umowy.

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

4. Pomimo przyznania lokalu socjalnego osobie z listy socjalnej odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu.

5. Realizacja listy socjalnej polega na złożeniu wnioskodawcy trzech propozycji lokali socjalnych.

6. Nieprzyjęcie przez osoby umieszczone na liście socjalnej żadnej z trzech propozycji lokali lub rezygnacja z listy skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu i przesunięcie osoby na koniec listy.

7. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje według kolejności dostarczenia prawomocnego wyroku do Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta.

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

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

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

- 1) zamianę zajmowanego lokalu socjalnego 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, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych, z wyłączeniem lokali socjalnych w nowo wybudowanych budynkach, przez okres, co najmniej 15 lat od dnia rozliczenia budowy.

2. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego nie przekracza wysokości określonej pojęciem niedostatku, na wniosek najemcy lub z urzędu Miasto może zaproponować zamianę lokalu na inny lokal socjalny o powierzchni odpowiedniej dla jego gospodarstwa domowego i tańszym w utrzymaniu, w tym który może być przeznaczony do remontu.

3. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 2 i 3 może nastąpić w trakcie trwania umowy najmu lokalu socjalnego.

4. Przekroczenie niedostatku o więcej niż o 15%, wyklucza możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 13.1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Prezydent Miasta Opola wydziela w drodze zarządzenia część lokali z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia Miasto 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 lokalu socjalnego lub zamiennego.

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

4. 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.

5. Podstawą do podpisania umowy stanowi wskazanie Prezydenta Miasta Opola konkretnego pomieszczenia tymczasowego.

6. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony trzech miesięcy.

Lokale zamienne

§ 14.1. Miasto 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.

4. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Miasto składa maksymalnie trzy propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych lokali 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 liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego (minimum 9 osób we wspólnym gospodarstwie domowym), 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 lokali w drodze przetargu, wymagających remontu.

Lokale będące pracownią służącą twórcom

§ 16.1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta 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 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, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 4) w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.
3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, 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 lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.
5. W zakresie zamiany lokali opisanej w ust. 1 pkt 1 Miasto 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.
6. 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

Wynajem lokali do remontu

§ 18.1. Lokale przeznaczone do remontu przez przyszłych najemców mogą być proponowane do wynajmu osobom z listy mieszkaniowej, które we wniosku wskazały gotowość wykonania remontu. Propozycje można złożyć więcej niż jednemu wnioskodawcy.

2. Propozycja powinna zawierać:

- 1) adres lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie najemcy;
- 2) zakres remontu i wartość prac remontowych;
- 3) termin składania ofert.

3. W odpowiedzi na propozycję wnioskodawcy mogą w terminie 14 dni od jej otrzymania złożyć ofertę najmu.

4. Pierwszeństwo w przyznaniu lokalu do remontu przysługuje osobom znajdującym się na liście mieszkaniowej według kolejności wynikającej z tej listy. Przy rozstrzyganiu o przyznaniu lokalu uwzględnia się zasady racjonalności celem efektywnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego Miasta.

5. Zawarcie umowy najmu z osobami, które dokonały remontu lokalu, następuje po spełnieniu następujących warunków:

- 1) przed przystąpieniem do remontu lokalu wnioskodawca przedłoży wynajmującemu do akceptacji projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę w przypadku, kiedy jest to wymagane przepisami prawa;
- 2) udokumentowania dochodu minimalnego;
- 3) podpisaniu umowy o remont lokalu;
- 4) dokonaniu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez Miasto;
- 5) podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego.

6. Do lokali, które po przeprowadzeniu remontu będą należały do grupy lokali o powierzchni pow. 80 m² stosuje się odpowiednio § 15.

Rozdział 6

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 19.1. 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.

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 15m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30m² Miasto może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni.

Rozdział 7

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

§ 20.1. 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 jego śmierci i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres, co najmniej 5 lat;
- 2) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu;
- 3) spełniają kryterium niskiego dochodu, a w przypadku lokalu socjalnego, spełniają kryterium dochodowe niedostatku;
- 4) przez osoby wymienione w ust. 1 rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo.

2. Postanowienia ust. 1 mają odpowiednie zastosowanie do osób, które:

- 1) nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci osoby, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu,
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu.

3. 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 wszczynają się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu i naliczenia roszczeń odszkodowawczych.

Rozdział 8

Kryteria punktacji

§ 21.1. Celem wprowadzenia jednolitych i przejrzystych kryteriów oceny wniosków przez Wydział Lokalowy Urzędu Miasta i sporządzania list, wprowadza się następujące kryteria i punktację:

- 1) zamieszkiwanie i zameldowanie na pobyt stały lub czasowy w granicach administracyjnych Miasta z zamiarem stałego pobytu:
 - a) od 0 do 4 lat do dnia złożenia wniosku: plus 1 pkt,
 - b) od 5 do 7 lat do dnia złożenia wniosku: plus 3 pkt,
 - c) od 7 lat i więcej do dnia złożenia wniosku: plus 5 pkt,
 - d) zamieszkiwanie na terenie Miasta z jednoczesnym wykazaniem ciągłości zameldowania na pobyt stały: plus 7 pkt;
- 2) dotychczasowe warunki mieszkaniowe:
 - a) poniżej 3 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w miejscu zameldowania: plus 10 pkt,
 - b) od 3,01 do 4,00 m²: plus 8 pkt,

- c) od 4,01 do 5,00 m² : plus 7 pkt,
- d) w przypadku oddzielnego zameldowania małżonków i innych osób zgłoszonych we wniosku, uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zameldowania dzieląc ją na pół;
- 3) stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy:
- a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego w stopniu znacznym: plus 6 pkt (wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Zespół ds. orzekania o niepełnosprawności albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy),
- b) niepełnosprawność wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego w stopniu umiarkowanym: plus 3 pkt, wymagane dokumenty określone w pkt 3 lit. a,
- c) w rodzinie wnioskodawcy, z którą zamieszkuje występuje przemoc bądź alkoholizm: plus 8 pkt, (wymagane udokumentowanie tego faktu zaświadczeniem z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, instytucji zajmujących się leczeniem uzależnień lub Policji),
- d) wiek wnioskodawcy pow. 70 lat: plus 6 pkt;
- 4) stan rodziny:
- a) za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat: plus 2 pkt,
- b) faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem: plus 3 pkt, (wymagana sentencja wyroku o rozwodzie);
- 5) stan lokalu:
- a) zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną: plus 5 pkt, (wymagane potwierdzenie złego stanu technicznego lokalu przez zarządcę bądź właściciela, przy czym za lokal w złym stanie technicznym uważa się lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu bądź rozbiórki, a także lokal, w którym występuje wilgoć, grzyb bądź inne czynniki zagrażające zdrowiu),
- b) wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny najemcą: plus 3 pkt, (zarządca bądź właściciel potwierdza wspólne korzystanie ze wspólnych części w obrębie lokalu, np. kuchni, itp.);
- 6) bezdomność:
- a) w sytuacji przebywania w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku (wymagane pisemne poświadczenie przez kierownika schroniska):
- osoby samotne: plus 8 pkt,
 - z dziećmi: plus 15 pkt,
- b) osoby objęte, przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności: plus 5 pkt (wymagane pisemne poświadczenie przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Opolu);
- 7) sposób korzystania z dotychczasowego lokalu:
- a) zaległości w opłatach za używanie lokalu: minus 10 pkt, przy czym wszystkie osoby dorosłe zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za wnoszenie opłat związanych z użytkowaniem lokalu, nie posiadają zaległości finansowych wobec Miasta z tytułu najmu lokalu, bezumownego zajmowania lokalu lub roszczenia regresowego związanego z najmem lokali,
- b) dewastacja lokali i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę lub osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym - minus 20 pkt,
- 8) inne okoliczności ustalone przez Komisję, mające istotny wpływ na trudną sytuację gospodarstwa domowego - plus 1 do 5 pkt;
- 9) zbycie lokalu lub przekazanie 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:
- a) 1 rok do dnia złożenia wniosku - minus 25 pkt,

- b) 2 lata do dnia złożenia wniosku - minus 20 pkt,
 - c) 3 lata do dnia złożenia wniosku - minus 15 pkt,
 - d) 4 lata do dnia złożenia wniosku - minus 10 pkt,
 - e) 5 lat do dnia złożenia wniosku - minus 5 pkt;
- 10) nieprzyjęcie przez wnioskodawcę proponowanych lokali mieszkalnych (dwóch) lub lokali socjalnych (trzech) w okresie ostatnich pięciu lat – minus 7 pkt.

Rozdział 9

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

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

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym
Do 100% najniższej emerytury	Do 70% najniższej emerytury
Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	Powyżej 70% do 90% najniższej emerytury
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 90% do 100% najniższej emerytury

Rozdział 10

Przepisy szczególne Ustalenie dochodu dla osób ubiegających się o najem lokalu, prowadzących działalność gospodarczą

§ 23.1. W stosunku do osób prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą rozliczających się:

- 1) na zasadach ogólnych – za dochód uważa się przychód (wg zasad określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych) pomniejszony o koszty uzyskania przychodu (wg zasad określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych) i składki ZUS niewliczone do kosztów uzyskania przychodu zgodnie z prowadzoną dokumentacją księgową;
- 2) na zasadach ryczału ewidencjonowanego – za dochód przyjmuje się 50% średniego przychodu z ostatnich dwunastu miesięcy, gdzie przychód określa się na podstawie kopii ewidencji przychodów za ostatnie dwanaście miesięcy lub zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o wysokości osiągniętego przychodu;
- 3) na zasadach karty podatkowej – za dochód przyjmuje się siedmiokrotność stawki podatkowej za okres ostatnich dwunastu miesięcy, gdzie stawkę podatku określa się na podstawie decyzji Urzędu Skarbowego ustalającej wysokość podatku za rok ubiegły i bieżący (według średniej ważonej).

2. Osoby prowadzące działalność gospodarczą załączają do wniosku dokumenty księgowo wraz z kopią rocznego zeznania podatkowego za ostatni rozliczeniowy rok podatkowy.

Lokale w nowo wybudowanych budynkach

§ 24.1. Lokale w nowo wybudowanych budynkach można wynajmować w pierwszej kolejności najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta 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.

Podstawa ustalania dochodu

§ 25.1. Podstawą do ustalenia dochodu osoby pracującej na podstawie umowy o pracę lub innej umowy cywilnoprawnej jest zaświadczenie od pracodawcy uwzględniające okres wymagany w uchwale oraz dowody wypłaty wynagrodzenia.

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 zaświadczeniu i potwierdzeniach wpłaty. Osoby te są zobowiązane do kwartalnej aktualizacji dokumentów stanowiących podstawę ustalania dochodu do czasu objęcia wymaganego uchwałą okresu.

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 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.

Współpraca z OTBS w zakresie gospodarowania lokalami

§ 26.1. OTBS może wskazać Miastu lokal ze swego zasobu spełniający kryteria lokalu socjalnego celem jego wynajęcia Miastu Opole. Lokal ten jest w pierwszej kolejności wykorzystywany, jako lokal socjalny w postępowaniach egzekucyjnych.

2. Warunkiem pierwszeństwa określonego w ust. 1 jest takie ukształtowanie umowy najmu pomiędzy Miastem a OTBS, aby czynsz i opłaty eksploatacyjne, jakie będą należne OTBS od Miasta Opole nie były wyższe od czynszu i opłat lokalnych, jakie najemca socjalny będzie zobowiązany do płacenia z tytułu najmu lokalu socjalnego na rzecz Miasta.

Przepisy przejściowe

§ 27.1. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na zawarcie umowy najmu według wniosków złożonych na zasadach obowiązujących do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały dokonywana jest na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Ustala się następujące terminy po wejściu w życie uchwały:

- a) do składania wniosków o najem lokali - do dnia 31 lipca 2015 r.,
- b) ogłoszenia projektu list, o których mowa w § 5 ust. 5 - do dnia 30 września 2015 r.,
- c) ogłoszenia ostatecznych list, o których mowa w § 5 ust. 5 § 5 ust. 11 - do dnia 30 listopada 2015 r.

Rozdział 11 Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola. Realizacja potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na zawarcie umowy najmu według wniosków złożonych na zasadach obowiązujących do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, dokonywana jest na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 29. Traci moc uchwała nr XLVII/608/01 Rady Miasta Opola z dnia 18 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opole, zmieniona uchwałą nr XX/185/2003 Rady Miasta Opola z dnia 20 listopada 2003 r. oraz uchwałą nr XXXV/342/2004 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2004 r.

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

Przewodniczący Rady

Marcin Ociepa