



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 marca 2026 r.

Poz. 516

UCHWAŁA NR XXVI/459/26 RADY MIASTA OPOŁA

z dnia 26 lutego 2026 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 ze zm.) - Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

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

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

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Członku wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osoby faktycznie zamieszkujące na terenie Miasta z zamiarem stałego pobytu (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe);
- 2) 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;
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 4) Listach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć listy osób uprawnionych do zawarcia umów: najmu socjalnego lokalu, najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz do zamiany lokalu w ramach zasobu mieszkaniowego Miasta, zaopiniowane przez Komisję i zatwierdzone przez Prezydenta Miasta;
- 5) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Opole;
- 6) 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;
- 7) OTBS – należy przez to rozumieć Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.;
- 8) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 9) 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);
- 10) Wydziale Lokalowym – należy przez to rozumieć właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta w sprawach lokalowych.

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

- 1) lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony (w tym lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy, w zakresie ustalonym przez Miasto);
- 2) lokali na najem socjalny;
- 3) lokali zamiennych;
- 4) lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 5) tymczasowych pomieszczeń.

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta 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. 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 oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

Wniosek

§ 3.1. Wnioski o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta 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 obowiązującym druku, którego wzór jest dostępny w Wydziale Lokalowym oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. Do wniosku należy załączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, w której uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania deklaracji (wysokość dochodu potwierdzona zaświadczeniem);
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, w której uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania oświadczenia;
- 3) 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;

4) 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. Wnioskodawca otrzymuje pisemną informację o sposobie rozpatrzenia wniosku.

6. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku o najem lokalu, wnioskodawca może złożyć pisemne odwołanie w Wydziale Lokalowym w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji. Odwołanie złożone po tym terminie nie będzie rozpatrywane.

7. Wydział Lokalowy przedstawia Społecznej Komisji Mieszkaniowej rozpatrzone wnioski oraz arkusze punktacyjne celem ich zaopiniowania. Wnioskodawca ma prawo wglądu do swojego arkusza punktacyjnego.

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

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

10. 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.

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

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

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

3. Członków Komisji Prezydent Miasta powołuje spośród Radnych Miasta oraz innych osób posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie pomocy społecznej oraz gospodarowania nieruchomościami.

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.

Listy

§ 5.1. Wydział Lokalowy sporządza listy mieszkaniowe raz w roku, najpóźniej do końca pierwszego kwartału. Na listach zostają umieszczeni wnioskodawcy, których wnioski zostały złożone do dnia 31 grudnia roku poprzedniego i zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję.

2. Na listach osób umieszcza się osoby w kolejności od najwyższej punktacji z podziałem na wielkość gospodarstwa domowego. Osoby, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt a nie podlegają punktacji, umieszczane są na początku listy według daty złożenia wniosku.

3. W przypadku uzyskania jednakowej ilości punktów o kolejności umieszczenia na listach decyduje data złożenia wniosku.

4. 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.

5. Listy zatwierdza Prezydent Miasta.

6. Zatwierdzone listy są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta na okres 30 dni oraz zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta.

7. Listy podlegają społecznej kontroli, a członkom wspólnoty samorządowej służy prawo składania pisemnych zastrzeżeń do 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.

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

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

10. 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.

Pierwszeństwo najmu lokali

§ 6.1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają jedno z poniższych kryteriów:

- 1) uzyskały pełnoletniość w pieczy zastępczej, a ostatnim miejscem zamieszkania przed pobytem w pieczy było Miasto, pod warunkiem, że z wnioskiem o najem lokalu wystąpią w ciągu 5 lat od osiągnięcia pełnoletniości;
- 2) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- 2) są osobami bezdomnymi, objętymi indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7.1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu o którym mowa § 8 ust. 2 pkt 1 lub § 10 ust. 2 pkt 1;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który został zniszczony wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych.

Rozdział 3

Zasady wynajmu lokali Najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (w tym lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy, w zakresie ustalonym przez Miasto)

§ 8.1. Miasto może wynajmować lokale mieszkalne na czas nieoznaczony osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) są osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, zawiera się w przedziale:
 - a) 160 % - 320 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 110 % - 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 - 4 osobowych,
 - c) 95 % - 220 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały rozumie się osoby, które 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, 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 § 8 ust. 1 pkt 3 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 § 8 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały.

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

2. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu z małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu.

Najem socjalny lokalu

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

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) są osobami, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza:
 - 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.

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

§ 11.1. Lokale na najem socjalny 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 bez względu na wysokość dochodu;
- 2) osobom umieszczonym na liście, oczekującym na najem socjalny lokalu, pod warunkiem, że spełniają kryterium dochodu określone w § 10 ust. 1 pkt 3.

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

4. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Miasta 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.

§ 13.1. W przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy lokalu na najem socjalny wzrósł ponad wysokość określoną w § 10 ust. 1 pkt 3, ale nie przekracza dochodu określonego w § 8 ust. 1 pkt 3, Miasto może zaproponować na zasadzie wzajemnego porozumienia stron:

- 1) zamianę zajmowanego lokalu na najem socjalny na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, 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. Lokale na najem socjalny mogą podlegać zamianie w przypadku zmiany sytuacji rodzinnej lub zdrowotnej, jeżeli najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) nie zalega z opłatami za użytkowanie zajmowanego lokalu;
- 2) spełnia kryterium dochodu określonego w § 10 ust. 1 pkt 3;
- 3) nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

3. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 2 może nastąpić w trakcie trwania umowy na najem socjalny lokalu z zastrzeżeniem § 12 ust. 1.

4. Przekroczenie dochodu określonego w § 10 ust. 1 pkt 3 o więcej niż 50 % wyklucza możliwość przedłużenia umowy na najem socjalny lokalu.

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

- 1) nie zalega z opłatami za użytkowanie zajmowanego lokalu;
- 2) spełnia kryterium dochodu określonego w § 10 ust. 1 pkt 3;
- 3) nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 14.1. 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 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

§ 15.1. 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 Miasto 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 jedną propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia wskazanego lokalu skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16.1. 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.

3. Procedurę przetargu regulują odrębne przepisy.

4. Dopuszcza się oddawanie w najem w drodze przetargu lokali wymagających remontu.

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 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.

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. 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.

5. 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.

6. Lokale wynajmowane jako tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

Rozdział 5

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego

§ 18.1. Prezydent Miasta na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z powodu zadłużenia czynszowego, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli:

- 1) uregulowała zadłużenie czynszowe;
- 2) stale zamieszkuje w tym lokalu;
- 3) spełnia kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

2. W przypadku, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu przekracza 15 m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30 m², Miasto może zaproponować zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni.

Rozdział 6

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 19.1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli:

- 1) stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili opuszczenia przez niego lokalu lub jego śmierci i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) na bieżąco wnoszą opłaty z tytułu użytkowania lokalu;
- 3) spełniają kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

2. Przez osoby wymienione w ust. 1 rozumie się wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu przez najemcę jest złożenie oświadczenia o rezygnacji z najmu przez najemcę, który opuścił lokal.

4. 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, jeżeli:

- 1) stale zamieszkiwały ze zmarłym najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci;
- 2) nie zalegają z opłatami za użytkowanie lokalu;
- 3) spełniają kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

5. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 i ust. 4 wzywa się te osoby do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu, wyznaczając miesięczny termin.

6. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 5, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu.

7. Do dnia opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 4, obowiązane są uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

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;
- 4) zgodę na wynajem lokalu mieszkalnego wyraża Prezydent Miasta z zastosowaniem kryteriów i zasad określonych zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Rozdział 8

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

§ 21.1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności:

- 1) w przypadku osób z niepełnosprawnościami narządu ruchu, które nie poruszają się na wózkach, wskazany lokal powinien być zlokalizowany na najniższej kondygnacji budynku lub w budynku z windą osobową;
- 2) w przypadku osób z niepełnosprawnościami narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, lokal powinien być usytuowany w budynku bez barier architektonicznych, dostosowanym do ich potrzeb zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, którym powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.);
- 3) w przypadku innych rodzajów niepełnosprawności, lokal powinien być dostosowany do specyficznych potrzeb danej osoby, które powinny być ustalone w porozumieniu z tą osobą.

Rozdział 9

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 22.1. Uchwała się następującą wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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 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 w drodze zamiany, na warunkach określonych w uchwale.

2. 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 na czas nieoznaczony.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z inwestycjami mieszkaniowymi odstępuje się od zapisów ust. 1-2.

Podstawa ustalania dochodu

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

2. 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.

3. 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 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 lub orzeczenie lekarza orzecznika ZUS
	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

Przepisy przejściowe

§ 26. Wnioski złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały rozpatrywane będą na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Listy mieszkaniowe w 2026 r. zostaną sporządzone do 31 lipca 2026 r., na podstawie wniosków złożonych do dnia 31.03.2026 r.

Rozdział 12 Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 28. 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.

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

Przewodnicząca Rady

Barbara Kamińska