

**UCHWAŁA Nr/2025
Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia października 2025 roku**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Opatów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 4, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Opatowie uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Uchwała Nr XXXIII/300/2021 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 30 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2021 r. poz. 2491).

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Opatów.

§ 4

1. Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2026 r.

Projektodawca: Burmistrz Miasta i Gminy

Przedstawiający w imieniu projektodawcy:

Kierownik Referatu Inwestycji i Mienia Komunalnego Gminy

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała niniejsza ustala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.

§ 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335),
- 4) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Opatów,
- 5) obszarze objętym Gminnym Programem Rewitalizacji – należy przez to rozumieć obszar uwzględniony w aktualnie obowiązującym Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Opatów przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Opatowie.

§ 3

Gmina Opatów realizować będzie jedynie potrzeby mieszkaniowe osób zamieszkujących na terenie Gminy Opatów.

§ 4

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, oraz spełniającym kryterium dochodowe określone w uchwale.

§ 5

O przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Opatów nie mogą się ubiegać osoby, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku zbyli lub przenieśli prawo własności do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe,
- 2) w stosunku do których zapadł prawomocny wyrok o eksmisję z lokalu komunalnego,
- 3) którym wypowiedziany został stosunek najmu lokalu komunalnego.

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 6

Wysokość średniego dochodu miesięcznego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o przydział lokalu nie może przekraczać :

- 1) 150 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 200 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 7

Wysokość średniego dochodu miesięcznego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy przed złożeniem wniosku o przydział lokalu nie może przekraczać :

- 1) 100 % najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 120 % najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 8

Wysokość średniego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu :

- 1) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, co skutkować będzie obniżeniem czynszu o 10 %
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, co skutkować będzie obniżeniem czynszu o 10 %

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9

1. O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się osoby spełniające co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu (budynku) nie spełniającym wymogów pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi (np. zły stan techniczny),
- 2) zamieszkiwanie w lokalu nadmiernie zagęszczonym, w którym powierzchnia mieszkalna (powierzchnia pokoi) nie zapewnia 5m² na każdą osobę w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m².

2. Kryteria określone w ust. 1 stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca zamieszkuje w danym lokalu lub budynku w charakterze osoby bliskiej dla właściciela lub głównego lokatora.

3. Kryterium powierzchniowego nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca zamieszkuje w lokalu lub budynku, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca.

Rozdział IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 10

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje przy zachowaniu poniższej kolejności osobom, które :

- 1) zamieszkują w budynkach stanowiących własność Gminy Opatów, przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny,
- 2) zamieszkują w budynkach stanowiących własność Gminy Opatów, przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki pod inwestycje gminne,
- 4) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 5) zamieszkują w lokalach nadmiernie zagęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna nie zapewnia 5 m² na każdą osobę, albo w lokalach nie spełniających minimum wymogów jakie powinny spełniać pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi,
- 6) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru bądź wyeksploatowania budynku,
- 7) uprawnionym do lokalu zamiennego, na podstawie przepisów ustawy, gdy na gminie ciąży obowiązek jego dostarczenia,
- 8) opuścili dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) z powodu pełnoletności, do której trafiły z terenu Gminy Opatów,
- 9) zamieszkują w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie,
- 10) osobom samotnie wychowującym dzieci,
- 11) rodzinom wielodzietnym tj. posiadającym co najmniej troje dzieci,
- 12) rodzinom, które wychowują dzieci z orzeczoną niepełnosprawnością oraz rodzinom, w których osoba posiada znaczny lub umiarkowany stopień niepełnosprawności, orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji, lub orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy a także osoba ze stałą lub długotrwałą niezdolnością do pracy w gospodarstwie rolnym i do samodzielnej egzystencji,
- 13) zamieszkują na obszarze objętym Gminnym Programem Rewitalizacji.

2. Dopuszcza się możliwość odstępstwa od kryteriów ustalonych w § 5 i § 9 ust. 1 w szczególnych sytuacjach życiowych osób ubiegających się o najem lokali mieszkalnych tj. ciężka, nieuleczalna choroba, niepełnosprawność, wiek wnioskodawcy ponad 75 lat.

§ 11

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje przy zachowaniu poniższej kolejności osobom, które :

- 1) opuścili dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) z powodu pełnoletności, do której trafiły z terenu Gminy Opatów a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
- 2) nabyli prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 3) utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru bądź wyeksploatowania budynku, a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego,
- 4) przebywają czasowo w schronisku dla ofiar przemocy, do którego trafiły z terenu Gminy Opatów,
- 5) są bezdomne i przebywają na terenie Gminy Opatów,

6) zamieszkują w lokalach nadmiernie zagęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna nie zapewnia 5 m² na każdą osobę, albo w lokalach nie spełniających minimum wymogów jakie powinny spełniać pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi a brak jest możliwości przyznania lokalu mieszkalnego.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 12

1. Najemcy lokali mieszkalnych będących w mieszkaniowym zasobie gminy mogą ubiegać się o ich zamianę na inny lokal pozostający w tym zasobie, w szczególności lokal znajdujący się na obszarze objętym Gminnym Programem Rewitalizacji.
2. Zamiana lokalu mieszkalnego pozostającego w mieszkaniowym zasobie gminy na inny lokal z tego zasobu o większej powierzchni użytkowej i wyższym standardzie, bądź równorzędnej powierzchni użytkowej lecz wyższym standardzie, może nastąpić na rzecz najemcy pod warunkiem wykonania przez najemcę remontu lokalu we własnym zakresie oraz na własny koszt i przekazania przez niego do dyspozycji Gminy lokalu dotychczas zajmowanego w stanie zdatnym do ponownego zasiedlenia bez ponoszenia nakładów przez Gminę, przy czym powierzchnia mieszkalna tego lokalu nie może przekraczać 10 m² na każdą osobę uprawnioną do zamieszkania. Warunki przeprowadzenia remontu oraz zwrotu dotychczasowego lokalu określa się w porozumieniu zawartym pomiędzy Gminą a najemcą lokalu.
3. Dopuszcza się możliwość odstępstwa od kryteriów ustalonych w ust. 2 w szczególnych sytuacjach życiowych osób ubiegających się o zamianę lokali mieszkalnych tj. ciężka, nieuleczalna choroba, niepełnosprawność, wiek wnioskodawcy ponad 75 lat, przy czym ostateczna decyzja zostanie podjęta przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 13

Kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6 nie dotyczy osób, które w wyniku zamiany mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy przekażą do dyspozycji gminy lokal:

- 1) o równorzędnym standardzie lecz większej powierzchni użytkowej od lokalu otrzymanego w wyniku zamiany,
- 2) o wyższym standardzie i droższy w eksploatacji,
- 3) na wyższej kondygnacji, zajmowany przez osobę lub członka rodziny, która posiada orzeczenie o niepełnosprawności związanej ze schorzeniami narządów ruchu,
- 4) zwolniony w przypadku, o którym mowa w § 12 ust. 2.

§ 14

W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na dwa mniejsze lokale, zezwolenie na dokonanie zamiany może być także wydane na rzecz osoby stale zamieszkującej z najemcą i przez niego wskazanej.

§ 15

1. Najemcy lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali za zgodą Burmistrza.

2. Najemcy mogą dokonywać zamiany lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela innego zasobu oraz Burmistrza.

3. Zamiana lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy na lokal stanowiący odrębną własność, lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, lub dom jednorodzinny dla swej ważności wymaga przeniesienia prawa do lokalu lub domu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 16

Wyrażenie zgody na zamianę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy na inny lokal w okolicznościach określonych w paragrafach poprzedzających, jest uwarunkowane uregulowaniem przez najemców wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu.

§ 17

Nie podlega zamianie najem socjalny lokalu.

Rozdział VI

Pomieszczenia tymczasowe

§ 18

1. Umowy najmu pomieszczeń tymczasowych zawierane będą na zasadach określonych w Ustawie.
2. Stawka czynszu za wynajem pomieszczenia tymczasowego nie może być wyższa jak za najem socjalny lokalu.

Rozdział VII

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

§ 19

Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po śmierci najemcy, pod następującymi warunkami:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu bądź budynku mieszkalnego,
- 2) zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci,
- 3) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5.

§ 20

W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę, pozostałe po nim osoby: jego dzieci, dzieci współmałżonka, jego rodzice oraz inne osoby, wobec których był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych – mogą ubiegać się o najem tego lokalu pod warunkiem, że:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu bądź budynku mieszkalnego,
- 2) zamieszkiwały stale z najemcą,
- 3) spełniają warunki do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, określone w § 5 uchwały.

Rozdział VIII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu i zamiany mieszkań

§ 21

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy obowiązane są do złożenia wypełnionego wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu (Załącznik Nr 1 do „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów”) lub wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego z urzędu, o zamianę wzajemną (Załącznik Nr 2 do „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów”) oraz do udokumentowania spełnienia warunków określonych przepisami ustawy i uchwały.
2. Wymienione wyżej wnioski należy składać bezpośrednio w Urzędzie Miasta i Gminy w Opatowie, ul. Plac Obrońców Pokoju 34, lub za pośrednictwem poczty.
3. Wnioski podlegają rozpatrzeniu w/g zasad określonych w uchwale.
4. Wnioski nie spełniające powyższych wymogów podlegają uzupełnieniu.
5. Wnioski są rejestrowane w rejestrze ubiegających się o najem mieszkań komunalnych i zamianę mieszkań w/g kolejności ich złożenia. Za datę złożenia wniosku przyjmuje się datę wpływu do Urzędu Miasta i Gminy w Opatowie.
6. Pozytywna wstępna weryfikacja wniosku i jego rejestracja, stanowi podstawę wyłącznie do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie listy mieszkaniowej i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.
7. Wnioskodawcy zobowiązani są do okresowej aktualizacji wniosków wpisanych do rejestru w przypadku zmiany danych w nich zawartych lub na każde wezwanie urzędu, jednak nie częściej niż raz w roku.
8. Wnioskodawca może zostać wykreślony z rejestru ubiegających się o najem mieszkań komunalnych i zamianę mieszkań w przypadku, gdy:
 - 1) nie zamieszkuje na terenie Gminy Opatów przez okres 2 lat i dłużej,
 - 2) utrudniony jest z nim kontakt, brak jest informacji o zmianie adresu do korespondencji jak również przez okres 2 lat i dłużej nie okazuje on zainteresowania sprawą najmu mieszkania,
 - 3) wynik przeprowadzonej okresowej aktualizacji wniosku wykazał, że zmieniła się jego sytuacja i przestał on spełniać przesłanki uprawniające go do uzyskania lokalu określone w obowiązującej uchwale,
 - 4) nie przedłożył kompletu dokumentów umożliwiających aktualizację wniosku.

§ 22

1. Projekt listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu, oraz do zamiany mieszkań oprócz zamian pomiędzy osobami, ustala Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która uczestniczy :
 - 1) w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów i o zamianę mieszkań,
 - 2) opiniuje wnioski osób, o których mowa w pkt.1 według zasad określonych w uchwale.
2. Projekt listy, o którym mowa w ust. 1 sporządza się w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku, na dany rok kalendarzowy.
3. Projekt listy, o którym mowa w ust. 1 podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy na okres 14 dni. W okresie tym osoby zainteresowane mogą wnosić odwołania od niniejszego projektu do Burmistrza.

Po rozpatrzeniu odwołań i ewentualnym naniesieniu stosownych poprawek, Burmistrz sporządza ostateczną listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu, lub zamiany mieszkania.

4. Osoba umieszczona na liście ma prawo otrzymania dwóch propozycji najmu lokalu.

5. W przypadku nieuzasadnionej rezygnacji z otrzymanych propozycji, następuje skreślenie wnioskodawcy z listy oraz z rejestru, o którym mowa w § 21 ust. 5. Skreślenie z listy oraz z rejestru następuje także, gdy wnioskodawca przestał spełniać przesłanki uprawniające go do uzyskania lokalu, określone w niniejszej uchwale.

Rozdział IX

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy

§ 23

1. Do remontu przeznaczane są lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.
2. Właściwy Referat Urzędu w porozumieniu z Burmistrzem, zajmujący się administrowaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów, może wyznaczyć lokal do remontu biorąc pod uwagę jego usytuowanie, powierzchnię użytkową, stan techniczny lokalu oraz zakres niezbędnego remontu.
3. Lokale przeznaczane do remontu na koszt przyszłego najemcy podawane są do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu i zamieszczenie na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.
4. O lokal do remontu na koszt przyszłego najemcy mogą ubiegać się:
 - 1) obecni najemcy lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy z uwzględnieniem warunków dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określonych w niniejszej uchwale,
 - 2) osoby ubiegające się o najem lokalu spełniające kryteria do przydziału lokalu, określone w niniejszej uchwale.
5. W przypadku złożenia wniosków przez kilka osób spełniających kryteria niniejszej uchwały, deklarujących remont tego samego lokalu, decyzje o jego przyznaniu podejmuje się na podstawie oceny sytuacji życiowej wnioskodawcy przez Komisję Mieszkaniową.
6. W przypadku braku wniosków do otrzymania lokalu przeznaczonego do remontu, nieprzydzielony lokal może zostać zaproponowany osobom oczekującym na przydział lokalu z wyłączeniem zasad określonych w niniejszym rozdziale, lub lokal przeznaczony zostanie do sprzedaży.
7. Wybór osoby zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu zatwierdza Burmistrz.
8. W przypadku przekazania lokalu do remontu, w okresie pierwszych 6 miesięcy trwania umowy czynszu nie pobiera się. Opłaty niezależne ponoszone są przez najemcę zgodnie ze wskazaniami liczników.
9. Najemca lokalu do remontu nie może rościć praw do wykonania jakiegokolwiek remontu w tym lokalu przez gminę w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu.

Rozdział X

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

§ 24

1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być lokalem przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.
2. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu wskazany lokal powinien być położony na I kondygnacji budynku (parter) bez barier architektonicznych.
3. Lokal wskazany osobie z niepełnosprawnością narządu wzroku wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, przedstawiony lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo – przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych.
4. W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z przepisami o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę, a w przypadku osób posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.
5. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych powinny uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia.

Rozdział XI

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i pieczy zastępczej

§ 25

1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostki samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 z późn. zm.), oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r.o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49).
2. Przeznaczenie lokalu na cele, o których mowa w ust.1 rozpatrywane będzie każdorazowo na uzasadniony wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Opatowie.

Rozdział XII

Przepisy końcowe

§ 26

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie ma lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². W przypadku pozyskania lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej

przekraczającej 80 m² Gmina będzie oddawała je w najem osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub której przysługuje lokal zamienny, a ich gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 6 osób.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie wydzielono lokali których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

.....
(miejscowość, data)

**Urząd Miasta i Gminy
w Opatowie**

**WNIOSEK
o przydział lokalu mieszkalnego
o przydział najmu socjalnego lokalu
(*właściwe podkreślić)**

1. Nazwisko i imię wnioskodawcy.....

2. Adres zamieszkania

.....

3. Adres do korespondencji

.....

4. Telefon kontaktowy

5. Osoby przewidziane do wspólnego zamieszkania:

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Data zamieszkania na terenie Gminy Opatów	Pesel
1		Wnioskodawca		
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

6. Łączny dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy z okresu ostatnich 3 miesięcy przed
złożeniem wniosku zł.

7. Określenie rodzaju lokalu, o którego najem ubiega się wnioskodawca:

- a) lokal socjalny wynajmowany na czas oznaczony,
- b) lokal mieszkalny 1 pokojowy, wynajmowany na czas nieoznaczony,
- c) lokal mieszkalny większy niż 1 pokojowy wynajmowany na czas nieoznaczony.

(zaznaczyć rodzaj lokalu, o najem którego ubiega się wnioskodawca stawiając znak X przy jednym z punktów a, b, lub c)

8. Obecnie zajmowany lokal:*

- a) wynajmowany
- b) u rodziców
- c) u teściów
- d) u innych osób lub podmiotów

(*właściwe podkreślić)

Najemcą – właścicielem* lokalu jest (podać imię, nazwisko oraz stopień pokrewieństwa):

.....

Jest to lokal: spółdzielczy, komunalny, zakładowy, własnościowy, prywatny*

Lokal położony jest w budynku wielorodzinnym, domu jednorodzinnym*

Lokal składa się pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju *– o łącznej pow. użytkowejm²,
w tym mieszkalnej (powierzchnia samych pokoi)m².

Wypożyczenie lokalu: energia elektryczna, woda , kanalizacja ,centralne ogrzewanie, ogrzewanie
piecowe, gaz z sieci.*

(*właściwe podkreślić)

9. Warunki mieszkaniowe u rodziców i teściów:

rodzice		teściowie	
Mieszkanie, dom*		Mieszkanie, dom*	
własnościowe, spółdzielcze*		własnościowe, spółdzielcze*	
powierzchnia użytkowa		powierzchnia użytkowa	
ilość pokoi		ilość pokoi	
ilość zamieszkałych osób		ilość zamieszkałych osób	

(*niepotrzebne skreślić)

10. Wnioskodawca zamieszkuje pod adresem

od dnia.....

11. Uzasadnienie wniosku o przydział lokalu mieszkalnego – najmu socjalnego lokalu.

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There are no margins, text, or other markings on the page.

(podpis wnioskodawcy)

.....
(miejscowość, data)

**Urząd Miasta i Gminy
w Opatowie**

**WNIOSEK
o zmianę lokalu mieszkalnego z urzędu
o zmianę wzajemną
(*właściwe podkreślić)**

1.Nazwisko i imię wnioskodawcy.....

2. Adres zamieszkania.....

3. Telefon kontaktowy.....

4. Osoby przewidziane do wspólnego zamieszkania:

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Data zamieszkania na terenie Gminy Opatów	Pesel
1		Wnioskodawca		
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

5. Łączny dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy z okresu ostatnich 3 miesięcy

przed złożeniem wniosku..... zł.

6. Dane dotyczące obecnie zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu mieszkalnego, najmu
socjalnego lokalu - stanowiącego własność Gminy Opatów:*

a) mieszkanie: w starym budownictwie, w bloku, rozkładowe, nierozkładowe,

- b) położenie: parter, piętro
- c) lokal składa się pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju * – o łącznej pow. użytkowej m², w tym mieszkalnej (powierzchnia samych pokoi) m².
- d) wyposażenie lokalu: energia elektryczna, woda , kanalizacja ,centralne ogrzewanie, ogrzewanie piecowe, gaz z sieci.*
(*właściwe podkreślić)

7. Opłaty za lokal*:

płacone regularnie, występują zaległości w wysokości.....zł

za okres od..... do

8.Potwierdzenie danych w pkt 6 i 7 przez zarządcę lokalu.

.....

(data potwierdzenia)

.....

(podpis i pieczęć zarządcy)

9. Dane dotyczące kontrahenta w przypadku zamiany wzajemnej.

- a) Imię i nazwisko
- b) adres zamieszkania

Dane dotyczące zajmowanego lokalu:

- a) rodzaj mieszkania: komunalne, spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe, własnościowe,
- b) mieszkanie: w starym budownictwie, w bloku, rozkładowe, nierozkładowe,
- c) położenie: parter, piętro,
- d) lokal składa się pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju * – o łącznej pow. użytkowej m², w tym mieszkalnej (powierzchnia samych pokoi) m².
- e) wyposażenie lokalu: energia elektryczna, woda , kanalizacja ,centralne ogrzewanie, ogrzewanie piecowe, gaz z sieci.*
(*właściwe podkreślić)

10. Opłaty za lokal*:

płacone regularnie, występują zaległości w wysokości zł

za okres od do

11. Potwierdzenie danych w pkt 9 i 10 przez zarządcę lokalu.

.....
(data potwierdzenia)

.....
(podpis i pieczęć zarządcy)

12. Uzasadnienie wniosku o zmianę mieszkania.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

13. Podpisy- wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób zamieszkałych w obecnym mieszkaniu:

a) wnioskodawca

b) współmałżonek

c) pozostałe pełnoletnie osoby w gospodarstwie domowym wnioskodawcy:

.....

.....

.....

.....

14. Podpisy - kontrahenta oraz wszystkich pełnoletnich osób zamieszkałych w obecnym mieszkaniu:
(w przypadku zamiany wzajemnej).

a) wnioskodawca

b) współmałżonek

c) pozostałe pełnoletnie osoby w gospodarstwie domowym kontrahenta:

.....

.....

.....

.....

15. Wyrażenie zgody na zamianę mieszkań, poza mieszkaniem własnościowymi (w przypadku zamiany wzajemnej) przez dysponentów tych mieszkań.

1)

.....
(miejscowość i data)

.....
(pieczęć i podpis)

2)

.....
(miejscowość i data)

.....
(pieczęć i podpis)

Uzasadnienie
do Uchwały Nr/..../2021 Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia października 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Opatów

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z treścią art. 21 ust. 3 ww. ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 21 ust. 3b ww. ustawy).

Konieczność uchwalenia nowej uchwały powstała w związku z potrzebą doprecyzowania i uzupełnienia zapisów dotychczas obowiązującej uchwały o treści mające na celu usprawnienie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tj.:

- 1) ograniczenie wpływu wniosków o przydział lokali od osób, które w ciągu ostatnich 5 lat zbyli lub przenieśli prawo własności do lokalu mieszkalnego, budynku lub jego części zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe; które otrzymały wyrok eksmisji z lokalu komunalnego; którym wypowiedziany został stosunek najmu lokalu komunalnego,
- 2) ograniczenie kosztów prac remontowych ponoszonych przez gminę w przypadku realizacji wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego,
- 3) uszczegółowienie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu i zamiany mieszkań,
- 4) dodanie zasad wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy.

Uchwała uwzględnia działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji.

Uchylenie dotychczas obowiązującej uchwały w całości ma celu zachowanie czytelności i przejrzystości jej stosowania.

Oprac. M.W.