



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNI

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

Opoczno, dn. 13 czerwca 2024 roku

GKiM.0012.7.2024



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęło
dnia

14. 06. 2024

Ilość zał.

L.p.dz.

Podpis

Znak sprawy

BRIT
18413

Biuro Rady Miejskiej

Ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno

I

Przedstawiam materiał na temat: *Potrzeby Gminy w zakresie budownictwa socjalnego dla najuboższych. Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Opoczno* przygotowany na posiedzenie Komisji do Spraw Rodziny, Młodzieży i Kultury Fizycznej Rady Miejskiej w Opocznie.

SEKRETARZ MIASTA
Janusz Klimek

Realizując wymogi Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE prosimy o zapoznanie się z udostępnioną na stronie internetowej: <http://bip.opoczno.pl/rodo> informacją na temat przetwarzania przez Urząd Miejski w Opocznie danych osobowych. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Burmistrz Opoczna. Dane przetwarzane są wyłącznie w celu wykonywania zadań Gminy. Posiada Pani/Pan prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych.

INSPEKTOR
Maria Bolarczyk

Potrzeby Gminy w zakresie budownictwa socjalnego dla najuboższych.

Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Opoczno.

1. Wprowadzenie

Zadania gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zostały określone przepisami 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). Zgodnie z art. 4 w/w ustawy zadaniem gminy w tym zakresie jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Kluczowym dokumentem dotyczącym gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, którego opracowanie i uchwalenie jest obowiązkiem gminy nałożonym przepisami ustawy są *Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy*, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel (art. 21 ust.1 pkt 2). Co do zasady podstawowym zadaniem gminy, którego realizacja następuje dzięki mieszkaniowemu zasobowi gminy, jest "zapewnianie" lokali socjalnych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Gmina Opoczno od wielu lat sukcesywnie powiększa swój zasób komunalny i tym samym ofertę lokali mieszkalnych. Dwa lata temu oddane zostały 24 nowe mieszkania przy ul. Powstańców Wielkopolskich 23. W tym roku - 19 rodzin zamieszka w nowo wyremontowanej kamienicy przy pl. Kościuszki 20.

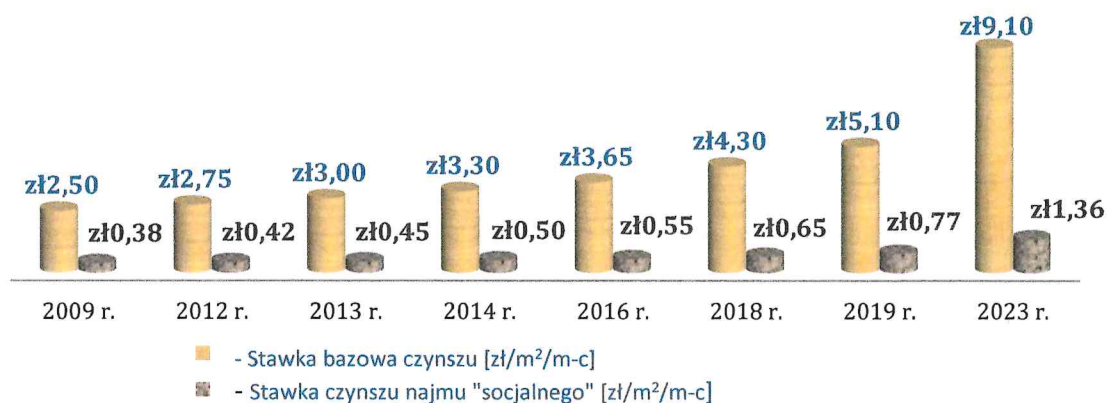
W Gminie Opoczno została przyjęta nowa uchwała, gwarantująca mieszkańcom większe możliwości, prostsze i bardziej realne kryteria wynajmowania komunalnych mieszkań - Uchwała Nr LXIV/719/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno.

2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno stanowią 461 lokale o łącznej powierzchni 18 321,36 m² położone w 31 budynkach komunalnych oraz 52 Wspólnotach Mieszkaniowych (tab. 1).

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Opoczno - stan na dzień 31.12.2023 r.
(oprac. własne na podst. danych ZGM Sp. z o.o. w Opocznie)

Wyszczególnienie:	Ilość lokali	Udział
Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:	461	100 %
- lokale w budynkach komunalnych	217	47,07 %
- lokale komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych	244	52,93 %
Liczba lokali według rodzaj najmu:		
- lokale o najmie socjalnym (na czas określony)	40	8,68%
- lokale o najmie komunalnym (na czas nieokreślony)	349	75,70%
- lokale tymczasowe	3	0,65%
- lokale z tzw. „bezumownym korzystaniem”	69	14,97%



Rys. 1. Zmiany podstawowych stawek czynszowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Opoczno w latach 2009 – 2023 (oprac. własne)

3. Potrzeby mieszkańców Gminy Opoczno w zakresie pomocy mieszkaniowej

W latach 2015-2022 na przydział mieszkań z zasobu komunalnego w Gminie Opoczno oczekiwało od 258 do 258 gospodarstw domowych. Rocznie wpływa od 3 do 10 wniosków. Pomimo zawierania umów o najem i dostarczania lokali oraz prowadzenia inwestycji i remontów, liczba osób oczekujących na mieszkania komunalne ciągle wzrasta. Obecnie na przydział najmu lokali oczekuje 240 gospodarstw domowych, w tym: 217 rodzin, 8 osób bezdomnych i 15 wychowanków domów dziecka.

4. Podstawowe kryteria udzielania pomocy mieszkaniowej

Do podstawowych kryteriów przedmiotowych, od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy należy obligatoryjne spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) przynależność do wspólnoty samorządowej, która powstaje z chwilą zamieszkania na terenie danej gminy – art. 4 ust. 1 Ochr Loka,
- 2) uzyskiwania wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu mieszkalnego - art. 21 ust. 3 pkt 1 Ochr Loka,
- 3) zamieszkiwania w warunkach kwalifikujących do ich poprawy - art. 21 ust. 3 pkt 2 Ochr Loka.

Wymienione podstawowe kryteria udzielania pomocy mieszkaniowej oznaczają, że gmina może wynajmować lokale mieszkalne jedynie tym mieszkańcom, którzy w sposób bezsporny nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie mogą ich zaspokoić we własnym zakresie przy pomocy własnych środków finansowych.

4.1. Kryterium wysokości dochodu

Grupą uprawnioną do otrzymania najmu lokalu z zasobu gminy powinni być mieszkańcy o takich dochodach, które nie pozwalają w sposób bezsporny zaspokoić potrzeb mieszkaniowych. Przepis wskazuje na ustalenie dochodu maksymalnego, powyżej którego dana osoba/rodzina nie będzie kwalifikowała się do zawarcia umowy najmu.

Tabela 2 – Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno ustalona w Uchwale Nr LXIV/719/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno

L.p.	Kryterium wysokości dochodu [według % najniższej emerytury]	
	Gospodarstwo domowe:	Warunek:
I.	Najem socjalny:	
1.	- jednoosobowe	- do 100 % najniższej emerytury
2.	- wieloosobowe	- do 75 % najniższej emerytury
II.	Najem na czas nieoznaczony:	
1.	- jednoosobowe	- do 300 % najniższej emerytury
2.	- wieloosobowe	- do 200 % najniższej emerytury

4.2. Kryterium warunków zamieszkania

Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć powierzchnię zajmowanego przez gospodarstwo domowe lokalu, jego wyposażenie, stan techniczny, czy ilość osób korzystających z lokalu.

Tabela 3 – Warunki zamieszkiwania osób i gospodarstw domowych kwalifikowanych do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno ustalone w Uchwale Nr LXIV/719/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno

L.p.	Kryterium warunków zamieszkiwania [według powierzchni na jedną osobę w m ²]	
	Gospodarstwo domowe:	Warunek:
I.	Najem socjalny:	
1.	- jednoosobowe	- do 15,0 m ²
2.	- wieloosobowe	- do 10,0 m ²
II.	Najem na czas nieoznaczony:	
1.	- jednoosobowe	- do 15,0 m ²
2.	- wieloosobowe	- do 10,0 m ²

4.3. Kryterium pierwszeństwa

Do tej pory o miejscu na liście oczekujących na najem gminnego lokalu decydowała data złożenia wniosku. Wprowadzenie kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu pozwoli, aby faktycznie potrzebujący szybciej dostali mieszkanie. Kryterium wyboru osób jest opisane systemem kwalifikacji punktowej, opartej na kryteriach sytuacji, w jakiej znajdują się wnioskodawcy. Podobne zasady kwalifikacji punktowej działają już z powodzeniem w innych polskich miastach, m.in. są to: Łódź, Gdańsk, Gorzów Wielkopolski, Poznań i Wrocław. Wprowadzone kryteria pierwszeństwa pomogą osobom w trudniejszej sytuacji czy też pilnie potrzebującym pomocy, szybciej wynająć lokal od gminy.

Wnioski o najem lokalu oceniane są według przejrzystych i znanych z góry kryteriów punktowych. W przypadku mieszkań komunalnych punkty pierwszeństwa zostaną przyznane za m.in.:

- za posiadanie orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności - 15 pkt.,
- za wychodzenie z pieczy zastępczej – 15 pkt.,
- za zamieszkiwanie w lokalu, w którym metraż na jedną osobę nie przekracza 5 m² – 4 pkt,
- dla samotnego rodzica wychowującego dziecko - 4 pkt.,
- za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia - 2 pkt.,
- ukończenie 75 roku życia – 3 pkt.

Aby uwzględnić czas oczekiwania na zawarcie umowy najmu dodatkowe punkty zostaną przyznawane za okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu. Za każdy pełny rok oczekiwania naliczony zostanie 1 pkt. Przypomnieć należy, że najstarszy złożony wniosek oczekuje na realizację od 2002 roku.

Dodatkowe 5 punktów można uzyskać za zatrudnienie powyżej 6 miesięcy, zarówno wnioskodawcy, jak i za każdą pełnoletnią osobą objętą wnioskiem. Punkty naliczane będą na podstawie złożonej deklaracji podatkowej PIT za ubiegły rok na terenie Gminy Opoczno.

4.4. Dwie listy oczekujących na najem lokali gminnych

Wnioski zakwalifikowane do uzyskania pomocy mieszkaniowej umieszczane były poprzednio na jednej liście – osób uprawnionych do otrzymania najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Opoczno. W celu uporządkowania obecnie sporządzane będą dwie osobne listy oczekujących na najem socjalny i komunalny. Pierwsza dotyczyć będzie wniosków o najem socjalny lokalu na czas oznaczony, a więc najem lokali o obniżonym standardzie z minimalnym czynszem. Druga zaś dotyczyć będzie najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

Informacje o wykazie osób uprawnionych do najmu corocznie zostaną podawane do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie List oczekujących na najem na tablicy ogłoszeń w siedzibie Gminy Opoczno przez okres 14 dni po ich utworzeniu. Potrzeba i prawo opublikowania listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest dążeniem do zapewnienia społecznej kontroli spraw o udzielanie pomocy mieszkaniowej. Publikowane w/w listy nie będą zawierały pełnych danych osobowych, ograniczonych do imion i nazwisk – bez podawania jakichkolwiek innych informacji. Zamieszczenie w ten sposób list osób jest wyrazem kompromisu pomiędzy potrzebą i prawem realizacji celu udostępnienia przez gminę, przy jednoczesnym poszanowaniu prywatności osób, których dane te dotyczą.

5. Podsumowanie:

Modyfikacja dotychczas obowiązujących reguł najmu komunalnych lokali to gest z jednej strony przede wszystkim w kierunku mieszkańców Gminy Opoczno, którzy najbardziej potrzebują mieszkania, a nie są w stanie go zakupić czy wynająć na wolnym rynku. Z drugiej strony, zmiany zostały wprowadzone po to, aby osoby w trudniejszej sytuacji czy pilnie potrzebujące pomocy mogły szybciej uzyskać lokal od miasta.