



**OPOLE**

# **REGULAMIN**

**Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki  
z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu  
przeznaczania lokali mieszkalnych w ramach programu  
„Mieszkanie dla Specjalisty” pod patronatem  
Prezydenta Miasta Opola**

## § 1. Słowniczek:

1. Ilekcioć w Regulaminie jest mowa, o:

- 1) Regulaminie — należy przez to rozumieć Regulamin Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu przeznaczania lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty”, pod patronatem Prezydenta Miasta Opola;
- 2) OTBS lub Spółce — należy przez to rozumieć Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Opolu;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 4) umowie Spółki — należy przez to rozumieć akt założycielski Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Opolu;
- 5) lokalu mieszkalnym lub lokalu — należy przez to rozumieć lokal mieszkalny przeznaczony dla Najemcy w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty”, pod patronatem Prezydenta Miasta Opola;
- 6) komisji opiniującej — należy przez to rozumieć komisję opiniującą wnioski złożone w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty”, pod patronatem Prezydenta Miasta Opola;
- 7) kaucji — należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących od najemcy w dniu opróżnienia lokalu;
- 8) partycypacji — należy przez to rozumieć udział finansowy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 9) umowie o partycypację — należy przez to rozumieć umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zawieraną między OTBS, a partycypantem;
- 10) partycypancie — należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z OTBS umowę o partycypację;
- 11) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła ze Spółką umowę najmu lokalu mieszkalnego;
- 12) pracodawcy – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną, choćby nie posiadała osobowości prawnej, a także osobę fizyczną, jeżeli zatrudnia lub zatrudni pracownika na podstawie umowy o pracę na terenie Miasta Opola;
- 13) specjaliście – należy przez to rozumieć osobę wnioskującą o przydział lokalu mieszkalnego w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty”, pod patronatem Prezydenta Miasta Opola, spełniającą kryteria określone w Regulaminie;
- 14) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę wnioskującą o przydział lokalu mieszkalnego w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty”, pod patronatem Prezydenta Miasta Opola;
- 15) podatku dochodowym — należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne lub alternatywne świadczenie pieniężne odpowiadające podatkowi dochodowemu, do którego zapłaty zobowiązana jest osoba fizyczna na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

2. Regulamin określa tryb przeznaczania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Spółki dla osób fizycznych, Miasta Opole oraz pracodawców.

## § 2. Lokale mieszkalne

Regulamin dotyczy lokali mieszkalnych położonych w zasobach mieszkaniowych Spółki, w Opolu, przy ul. Kaliskiej nr 15-16-17-18-19. Szczegółowe zestawienie lokali i ich powierzchni zawiera załącznik nr 1 do porozumienia ramowego zawartego pomiędzy OTBS, a Miastem Opole.

## § 3. Partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego

1. Umowa o partycypację może zostać zawarta pomiędzy OTBS, a:
  - a) osobą fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu w ramach programu „Mieszkanie dla Specjalisty”, pod patronatem Prezydenta Miasta Opola,
  - b) pracodawcą działającym w celu uzyskaniu lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, c) Miastem Opole.
2. Osoba fizyczna wskazana przez partycypanta nie będącego najemcą jako najemca lokalu mieszkalnego musi spełniać kryteria przydziału lokalu mieszkalnego, określone w § 4 ust. 1 lit. a-c) Regulaminu.
3. Umowa o partycypację zawierana jest na czas nieokreślony.
4. Kwota partycypacji pobierana jest w wysokości ustalonej przez OTBS, zgodnie z ustawą, z tym, że:
  - a) w przypadku zawierania kolejnej umowy o partycypację w odniesieniu do lokalu mieszkalnego opróżnionego przez najemcę, kwota partycypacji pobierana od kolejnego partycypanta nie może być niższa, niż kwota partycypacji zwrócona poprzedniemu partycypantowi, z tym, że w razie zawarcia umowy najmu od dnia 22 sierpnia 2025 roku kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu pobraną od kolejnego partycypanta obniża się do 9,90%,
  - b) w przypadku posiadania niezasiedlonych lokali, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki, Spółka może obniżyć kwotę partycypacji w odniesieniu do lokali ponownie zasiedlanych,
  - c) termin wniesienia kwoty partycypacji i jej wysokość są ustalane w umowie o partycypację.
5. Partycypant jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty partycypacji przed dniem zawarcia przez Spółkę umowy najmu lokalu mieszkalnego z najemcą.
6. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi nie później, niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę. Za dzień opróżnienia lokalu uznaje się dzień przejścia przez OTBS od najemcy lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, jednak nie później niż w dniu wpłaty kwoty partycypacji przez kolejnego partycypanta. Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru określonego w art. 29a ust. 3 ustawy.
7. W przypadku rozwiązania umowy najmu oraz opróżnienia lokalu mieszkalnego przez najemcę w trakcie trwania umowy partycypacji, partycypantowi, o którym mowa w ust. 1 lit. b) przysługuje prawo ponownego wskazania najemcy.
8. OTBS przysługuje prawo potrącenia z kwoty partycypacji należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego lub z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w szczególności opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, w tym równowartości szkód wyrządzonych w lokalu i zużycia elementów wyposażenia lokalu, które nie zostaną pokryte z kaucji.

#### § 4. Kryteria ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego

1. Lokal mieszkalny może być przydzielony wnioskodawcy, który spełnia, następujące warunki:
  - a) ukończył studia pierwszego stopnia, studia drugiego stopnia, jednolite studia magisterskie, studia doktoranckie lub szkołę doktorską albo posiada stopień naukowy lub tytuł profesora oraz jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę przez Uniwersytet Opolski, Politechnikę Opolską lub pracodawcę, na terenie Miasta Opola lub ma ofertę zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Uniwersytet Opolski, Politechnikę Opolską lub pracodawcę na terenie Miasta Opola, z tym że wnioskodawca w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego musi być zatrudniony przez Uniwersytet Opolski, Politechnikę Opolską lub pracodawcę na terenie Miasta Opola,
  - b) rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania podatku dochodowego we właściwym urzędzie skarbowym w Mieście Opolu, w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Warunek ten dotyczy również osób zgłoszonych przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania w lokalu mieszkalnym,
  - c) nie posiada w chwili objęcia lokalu ani żadna osoba zgłoszona przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania z wnioskodawcą w lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Miasta Opola, z zastrzeżeniem art. 30 ust. 1a ustawy,
  - d) spełnia kryteria dochodowe gospodarstwa domowego, uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, o których mowa w ustawie.
  - e) W dniu złożenia wniosku o najem nie ukończył 35 roku życia
2. Wnioskodawca będący cudzoziemcem oprócz warunków określonych ust. 1 obowiązany jest uzyskać stosowne zezwolenie na pracę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Umowa najmu może zostać zawarta z Miastem Opole lub pracodawcą.
4. Informację o terminie składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, według wniosku, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu, OTBS podaje do wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie internetowej: [www.otbs.opole.pl](http://www.otbs.opole.pl).

#### § 5. Kryteria przydziału lokalu mieszkalnego

1. Przydział lokali odbywać się będzie na podstawie klasyfikacji, według liczby przyznanych punktów zgodnie, z następującymi kryteriami:
  - 1) liczba punktów według wykazu zawodów i specjalności kluczowych dla rozwoju Miasta Opola, zwanym dalej wykazem, stanowiącym załącznik nr 2 do Regulaminu, z tym, że dopuszcza się zmianę wykazu, zgodnie z potrzebami Miasta Opola. Wykaz i zmiany wykazu ogłasza się na stronie OTBS: [www.otbs.opole.pl](http://www.otbs.opole.pl);
  - 2) w przypadku wykonywania przez wnioskodawcę kilku zawodów lub posiadania kilku specjalności wymienionych w wykazie, do punktacji przyjmuje się najwyżej punktowany jeden zawód lub jedną specjalność;
  - 3) ukończone:
    - a) studia pierwszego stopnia – liczba punktów 15,
    - b) studia drugiego stopnia – liczba punktów 25,
    - c) jednolite studia magisterskie – liczba punktów 25,
    - d) studia doktoranckie lub szkoła doktorska – liczba punktów 30, z tym, że punkty nie podlegają sumowaniu, a liczba punktów nie może przekraczać 30;
  - 4) osiągnięcia branżowe:
    - a) udział w konkursach – 1 punkt za każdy udział, maksymalnie 5 punktów,

- b) udział w projektach ponaduczelnianych lub międzyuczelnianych – 1 punkt za każdy udział, maksymalnie 5 punktów,
- c) wyróżnienia – 1 punkt za każde wyróżnienie, maksymalnie 5 punktów,
- d) kursy specjalistyczne lub uprawnienia - 1 punkt za każdy kurs lub uprawnienie, maksymalnie 5 punktów,
- e) posiadane prawa własności przemysłowej lub intelektualnej - 1 punkt za każde, maksymalnie 5 punktów,
- f) inne – 1 punkt za każde osiągnięcie, maksymalnie 5 punktów

- z tym, że łączna liczba punktów nie może przekraczać 30 punktów; 5) znajomość języków obcych:

- a) język z grupy języków germańskich, na poziomie co najmniej B 2 – liczba punktów 30;
- b) język z grupy języków słowiańskich, poza językiem polskim, na poziomie co najmniej B 2 – liczba punktów 20;
- c) język z grupy języków romańskich, na poziomie co najmniej B 2 – liczba punktów 15

- z tym, że znajomość języka obcego należy udokumentować jednym z certyfikatów wydanych przez instytucje wskazane w załączniku nr 2 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie sposobu przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego w służbie cywilnej, suplementem do dyplomu lub zaświadczenia uczelni lub centrum języków obcych o zaliczeniu (znajomości) języka na poziomie minimum B2.

2. W przypadku przyznania wnioskodawcom tej samej liczby punktów, rozstrzyga większa liczba punktów przyznana wnioskodawcy za osiągnięcie, o którym mowa w ust. 1 pkt 4.

3. W przypadku, gdy liczba punktów przyznana wnioskodawcom za osiągnięcie, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 jest taka sama, rozstrzyga większa liczba punktów przyznana wnioskodawcy za osiągnięcie, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 lit. a). W przypadku, gdy nadal liczba punktów jest taka sama, wybór wnioskodawcy odbędzie się w drodze losowania, przy udziale, co najmniej połowy składu komisji opiniującej.

4. Przyznane punkty sumuje się w przypadku, gdy o lokal mieszkalny ubiegają się wnioskodawcy, którzy spełniają kryteria udziału w programie „Mieszkanie dla Specjalisty”, pod patronatem Prezydenta Miasta Opola i zamierzają prowadzić wspólne gospodarstwo domowe.

## § 6. Komisja opiniująca

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego rozpatrywane są przez komisję mieszkaniową OTBS, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji opiniującej, w której skład wchodzi:
  - a) przedstawiciel Miasta Opole,
  - b) przedstawiciel Uniwersytetu Opolskiego,
  - c) przedstawiciel Politechniki Opolskiej,
  - d) przedstawiciel Parku Naukowo - Technologicznego w Opolu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, e) przedstawiciel OTBS.
2. Komisja opiniująca obraduje w siedzibie OTBS, w Opolu, ul. Hallera 9A.

3. Komisja opiniująca opiniując wnioski o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego sprawdza czy wniosek o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego odpowiada wymogom formalnym i posiada załączniki, stosownie do wzoru wniosku stanowiącego załącznik nr 1 do Regulaminu.
4. Wnioskodawca jest obowiązany na pisemne żądanie komisji opiniującej do uzupełnienia braków wniosku, złożenia wyjaśnień lub przedłożenia żądanych dokumentów.
5. Wnioski o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego komisja opiniująca rozpatruje w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku lub uzupełnienia braków wniosku, złożenia wyjaśnień lub przedłożenia żądanych dokumentów.
6. Wnioskodawcę, który złożył wniosek nieodpowiadający wymogom formalnym, komisja opiniująca wzywa do uzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni, pod rygorem zwrotu wniosku.
7. Wnioskodawcę, który nie odpowiada kryteriom, o którym mowa w § 5 ust. 1 Regulaminu, komisja opiniująca wyłącza z postępowania o zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego, o czym niezwłocznie, w formie pisemnej, zawiadamia wnioskodawcę.
8. Komisja opiniująca przekazuje zaopiniowane wnioski do rozpatrzenia przez komisję mieszkaniową OTBS.
9. Od rozstrzygnięcia komisji mieszkaniowej OTBS przysługuje wnioskodawcy, w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o rozstrzygnięciu, pisemne odwołanie do Prezesa Zarządu OTBS. Wydane, w następstwie rozpatrzenia odwołania, w terminie 14 dni od dnia otrzymania, rozstrzygnięcie Prezesa Zarządu OTBS jest ostateczne.
10. Odwołanie, o którym mowa w ust. 9 składa się za pośrednictwem komisji mieszkaniowej OTBS.

## § 7. Zawarcie umowy najmu i wydanie lokalu najemcy.

1. Umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która:
  - a) spełnia kryteria przyznania lokalu mieszkalnego,
  - b) złożyła wniosek pozytywnie rozpatrzony przez komisję mieszkaniową OTBS,
  - c) przyjęła propozycję dotyczącą typu lokalu mieszkalnego i jego lokalizacji, a także przypuszczalnego terminu zawarcia umowy najmu,
  - d) w momencie zawierania umowy najmu spełniła, następujące wymogi:
    - przedłożyła dokumenty potwierdzające spełnianie przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania w lokalu mieszkalnym kryterium dochodowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. d) Regulaminu,
    - przedłożyła oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez siebie i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania,
    - wpłaciła partycypację określoną w umowie o partycypację,
    - wpłaciła kaucję,
    - w odniesieniu do osób rozliczających się z podatku dochodowego w Mieście Opolu przedłożyła deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego za poprzedni rok kalendarzowy oraz zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy w Opolu o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę i osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania,
    - w odniesieniu do osób, które nie rozliczyły się z podatku dochodowego za poprzedni rok kalendarzowy w Mieście Opolu przedłożyła deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego za poprzedni rok kalendarzowy oraz zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę i osoby

zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania oraz kserokopie właściwego zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Opolu lub oświadczenie o zobowiązaniu się do rozliczania się z podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Opolu, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu.

2. W przypadku osób wskazanych przez pracodawcę, który zawarł umowę o partycypację, umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która:

- a) złożyła wniosek pozytywnie rozpatrzony przez komisję mieszkaniową OTBS,
- b) przyjęła propozycję dotyczącą typu lokalu mieszkalnego i jego lokalizacji, a także przypuszczalnego terminu zawarcia umowy najmu,
  - przedłożyła oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez siebie i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania,
  - wpłaciła kaucję,
  - w odniesieniu do osób rozliczających się z podatku dochodowego w Mieście Opolu przedłożyła deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego za poprzedni rok kalendarzowy oraz zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy w Opolu o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę i osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania,
  - w odniesieniu do osób, które nie rozliczyły się z podatku dochodowego za poprzedni rok kalendarzowy w Mieście Opolu przedłożyła deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego za poprzedni rok kalendarzowy oraz zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę i osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania oraz kserokopie właściwego zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Opolu lub oświadczenie o zobowiązaniu się do rozliczania się z podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Opolu, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu.

3. Umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

4. W sytuacji, gdy zawarcie umowy najmu następuje z najemcą w czasie trwania małżeństwa, małżonkowie są najemcami lokalu mieszkalnego bez względu na istniejące pomiędzy nimi stosunki majątkowe.

5. Najemca lokalu mieszkalnego, w dniu zawarcia umowy najmu, może złożyć OTBS pisemne oświadczenie wskazujące osobę lub osoby upoważnione do kontaktów z OTBS w zakresie spraw związanych z najmem lokalu.

6. Wydanie lokalu mieszkalnego następuje w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez wydanie lokalu mieszkalnego należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo — odbiorczego lokalu mieszkalnego przez przedstawiciela OTBS i najemcę.

7. Nie wydanie lokalu mieszkalnego w terminie podanym w ust. 6 powoduje rozwiązanie umowy najmu lokalu, rozliczenie wpłaconej kaucji i partycypacji oraz wykreślenie osoby z listy osób oczekujących na lokal. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności w razie zmiany sytuacji życiowej lub w przypadkach losowych, Spółka może odstąpić od wykreślenia osoby z listy osób oczekujących na lokal

## § 8. Postanowienie końcowe

W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają ustawa, ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, inne przepisy prawa i postanowienia umowy Spółki.