

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2024 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia "Zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań w ramach programu "Mieszkanie Plus" w Katowicach"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2023 r. poz. 571)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. W załączniku do uchwały Nr XVI/395/20 Rady Miasta Katowice z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie przyjęcia "Zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań w ramach programu "Mieszkanie Plus" w Katowicach" (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r. poz. 1537 z późn. zm.) wprowadzić następujące zmiany:

1) § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu nie przekroczy 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 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).”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 8 lutego 2024 r. Wojewoda Śląski zaskarżył uchwałę Nr XVI/395/20 Rady Miasta Katowice z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań w ramach programu „Mieszkanie Plus” w Katowicach” (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r. poz. 1537 z późn. zm.) domagając się stwierdzenia nieważności ww. uchwały w całości, jako sprzecznej z art. 8 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1540, z późn. zm.), w związku z art. 2 i art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483 ze zm.).

Uzasadniając swoje stanowisko Wojewoda wymienił w skardze enumeratywnie i zakwestionował, jako niezgodny z ww. przepisami, tylko zapis § 4 załącznika do uchwały, zgodnie z którym „Wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu ustala się maksymalnie do 6 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu”.

W odpowiedzi udzielonej na skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, Miasto podniosło, iż zakwestionowanie przez organ nadzoru tylko zapisu § 4 załącznika do uchwały nie powinno skutkować stwierdzeniem nieważności zaskarżonej uchwały w całości. W związku z powyższym wniosło o jej odrzucenie, ewentualnie oddalenie. Jak wskazano w uzasadnieniu stanowiska, uchwała bez tegoż zapisu może i powinna pozostać w porządku prawnym. Organ nadzoru w żaden sposób nie uzasadnił, iż stwierdzone naruszenie winno pociągać za sobą nieważność całej uchwały. W treści skargi nie podważył zasad przeprowadzenia naboru wniosków, przyjętych kryteriów pierwszeństwa czy zasad oceny punktowej.

Biorąc jednak pod uwagę argumentację Wojewody co do wadliwości przyjętego w § 4 rozwiązania, Miasto w odpowiedzi na skargę wskazało także, iż Rada Miasta Katowice planuje w najbliższym czasie nowelizację uchwały, w wyniku której zapis odnoszący się do maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji otrzyma następujące brzmienie:

„Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu nie przekroczy 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 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)”.

Biorąc pod uwagę zadeklarowaną wolę Miasta unormowania kwestii kaucji w sposób nie budzący wątpliwości, podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne.

W dniu 30.04.2024 r. Prezydent Miasta Katowice zaakceptował projekt uchwały Rady Miasta Katowice zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań w ramach programu „Mieszkanie Plus” w Katowicach” (karta informacyjna sprawy nr 2/914/2024) i skierował go do przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi w trybie art. 5 ust. 5 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone za pośrednictwem *Platformy konsultacji społecznych* znajdującej się na stronie internetowej pks.katowice.eu w dniach od 30 kwietnia 2024 r. do 14 maja 2024 r. W trakcie trwania konsultacji żadna z organizacji pozarządowych działających na terenie miasta Katowice nie wniosła uwag do projektu uchwały.

Projekt uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań w ramach programu „Mieszkanie Plus” w Katowicach” przedstawiono Powiatowej Radzie Działalności Pożytku Publicznego w Katowicach. Wobec faktu, iż uchwała w proponowanym brzmieniu nie dotyczy współpracy z organizacjami pozarządowymi, Rada odstąpiła od opiniowania projektu uchwały.

Jednocześnie, zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych, projekt uchwały przesłany został trzem ogólnopolskim związkom zawodowym działającym na terenie miasta Katowice, tj. Niezależnemu Samorządnemu Związkowi Zawodowemu „Solidarność” Region Śląsko-Dąbrowski, Ogólnopolskiemu Porozumieniu Związków Zawodowych Rada Powiatowa OPZZ w Katowicach oraz Związkowi Zawodowemu „Budowlani” Zarząd Okręgu Śląskiego.