

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzenia w mieście Katowice naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat”.

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 z późn. zm.) 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. Przyjąć „Zasady przeprowadzenia w mieście Katowice naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIV/320/19 Rady Miasta Katowice z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia "Zasad przeprowadzenia w mieście Katowice naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji i maksymalnego dochodu dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat" (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 7880 z późn. zm.).

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

ZASADY PRZEPROWADZENIA W MIEŚCIE KATOWICE NABORU WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU, W TYM DODATKOWE KRYTERIA PIERWSZEŃSTWA, ZASADY PRZEPROWADZANIA OCENY PUNKTOWEJ I MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ OBOWIĄZKOWEJ KAUCJI DLA MIESZKAŃ BUDOWANYCH Z WYKORZYSTANIEM FINANSOWANIA ZWROTNEGO I WSPARCIA Z FUNDUSZU DOPLAT.

Postanowienia wstępne

§ 1. Zasady dotyczą wynajmowania mieszkań w ramach przedsięwzięć polegających na realizacji przez inwestora budowy w mieście Katowice budynków mieszkalnych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304).

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania

§ 2. 1. Po zawarciu umowy między inwestorem a miastem Katowice, o której mowa w art. 7 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), miasto Katowice przeprowadzi nabór wniosków o zawarcie umowy najmu.

2. Ogłoszenie o naborze wraz z terminem rozpoczęcia przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Katowice www.katowice.eu, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Katowice. Nabór będzie trwał 21 dni kalendarzowych.

3. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania jest złożenie w terminie kompletnego wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami.

4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu (wnioskodawca) wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania, mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu.

5. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu dostępny będzie do pobrania ze strony internetowej Urzędu Miasta Katowice www.katowice.eu lub w formie papierowej w Urzędzie Miasta Katowice.

6. Wypełniony wniosek o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami należy złożyć w formie papierowej w Biurze Obsługi Mieszkańców przy Rynku 1 w Katowicach lub przesłać do Urzędu za pośrednictwem operatora pocztowego.

7. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu.

8. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu zawierającego poniższe dokumenty niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku:

- 1) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Katowicach albo oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Katowicach poza lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice,
- 2) zaświadczenie o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku,
- 3) deklarację wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o wysokości średniomiesięcznych dochodów w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wniosek,
- 4) oświadczenie wnioskodawcy o liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania uwzględniające pokrewieństwo do wnioskodawcy (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1),

- 5) orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 - dokument składany, jeżeli dotyczy wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania),
- 6) potwierdzenie właściwej Administracji, że wnioskodawca jest aktualnie najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 - dokument składany tylko w przypadku, jeżeli dotyczy wnioskodawcy),
- 7) zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego o rozliczaniu się przez wnioskodawcę za ostatni rok podatkowy przed dniem złożenia wniosku z podatku dochodowego w Katowicach (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 - dokument składany tylko w przypadku, jeżeli dotyczy wnioskodawcy),
- 8) książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r., która stanowi imienny dowód posiadania przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe (kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 2 - dokument składany tylko w przypadku, jeżeli dotyczy wnioskodawcy).

9. Wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub bez wymaganych dokumentów i oświadczeń nie podlega rozpatrzeniu.

10. Weryfikacji formalnej podlegają wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą podlegały ocenie punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa.

11. W przypadku wniosków o zawarcie umowy najmu, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data i godzina złożenia pisemnego wniosku o zawarcie umowy najmu.

12. Osoby wpisane na listę najemców w ramach oceny posiadanej zdolności czynszowej przed zawarciem umowy najmu zobowiązane będą:

- 1) złożyć aktualne zaświadczenie o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające zawarcie umowy najmu,
- 2) złożyć aktualną deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu,
- 3) wpłacić obowiązkową kaucję zabezpieczającą umowę najmu,
- 4) złożyć oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Katowice.

Dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej dla dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

§ 3. 1. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:

- 1) w skład gospodarstwa domowego wchodzi dziecko - 5 punktów za każde dziecko w gospodarstwie domowym,
- 2) wnioskodawca jest osobą pełnoletnią, która nie ukończyła 40 roku życia - 7 punktów,
- 3) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która nie ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44) - 2 punkty,
- 4) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych - 2 punkty,
- 5) wnioskodawca jest osobą będącą najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, która zobowiązuje się do rozwiązywania umowy najmu i nieposiadania tytułu

prawnego do ww. lokalu mieszkalnego na dzień objęcia lokalu mieszkalnego, o najem którego się ubiega - 50 punktów,

- 6) wnioskodawca rozlicza się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Katowicach - 10 punktów,
- 7) w grupie ubiegających się o zawarcie umowy najmu wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest względnie niska co oznacza, że średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu nie jest niższy niż 5 - krotność miesięcznego czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego według stawki czynszu określonej na dzień złożenia wniosku i średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek o zawarcie umowy najmu nie przekracza wysokości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych - kryterium to ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

2. Ustala się dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, liczbę przyznawanych mu punktów - 2 punkty.

3. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za dodatkowe kryteria pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1 oraz kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 2, będzie dokonywana po rozpatrzeniu wniosku wraz z oświadczeniami i wymaganymi dokumentami.

4. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu

§ 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).

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała wypełnia zapis art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, zobowiązujący Gminę do określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, o którym mowa w art. 11 ust. 1, w tym dodatkowych kryteriów pierwszeństwa i zasad przeprowadzania oceny punktowej, o której mowa w art. 11 ust. 2 oraz maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań prawnych zawartych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (m.in. art. 7a).

Konieczność podjęcia uchwały jest konsekwencją prawomocnego wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2024 r. sygn. akt III OSK 1677/23. Powyższy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego spowodował, że rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 30 listopada 2022 r. stwierdzające nieważność uchwały Nr LV/1183/22 Rady Miasta Katowice z dnia 27 października 2022 r., regulującej zasady naboru, wywołuje skutek prawny *ex tunc*, tj. nieważność ww. uchwały od momentu jej podjęcia. Wobec powyższego koniecznym jest podjęcie nowej uchwały i w jej treści uwzględnienie wszystkich zarzutów sformułowanych w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Podjęmowana uchwała ma także na celu dostosowanie zapisów dotyczących zasad naboru do obowiązujących uregulowań prawnych związanych z nowelizacją ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, która w ramach prowadzonych przez gminy naborów wniosków o zawarcie umowy najmu wprowadziła dodatkowy warunek, zwany „kryterium pierwszeństwa” dotyczący posiadania przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.