

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania 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, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze”.

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.1465) 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 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Przyjąć „Zasady przeprowadzania 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, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

ZASADY PRZEPROWADZANIA W MIEŚCIE KATOWICE NABORU WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU, W TYM OKREŚLENIE DODATKOWYCH KRYTERIÓW PIERWSZEŃSTWA, ZASAD PRZEPROWADZANIA OCENY PUNKTOWEJ I MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI OBOWIĄZKOWEJ KAUCJI DLA MIESZKAŃ BUDOWANYCH Z WYKORZYSTANIEM FINANSOWANIA ZWROTNEGO I WSPARCIA Z FUNDUSZU DOPLAT, KTÓRYCH DOCELOWĄ GRUPĘ NAJEMCÓW BĘDĄ STANOWIĆ OSOBY STARSZE

Postanowienia wstępne

§ 1. Zasady dotyczą wynajmowania mieszkań, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze, 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 i art. 5b ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304).

Zasady przeprowadzania 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 30 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 wraz z załącznikami 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 Urzędu Miasta Katowice przy Rynku 1 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 wraz ze zobowiązaniem się do nieposiadania tytułu prawnego do tego lokalu mieszkalnego na dzień objęcia lokalu mieszkalnego, o którego najem się ubiegają albo oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Katowicach wraz ze zobowiązaniem się do nieposiadania tytułu prawnego do tego lokalu mieszkalnego na dzień objęcia lokalu mieszkalnego, o którego najem się ubiegają,

- 2) dokumenty potwierdzające wysokość średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień ogłoszenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu,
- 3) deklarację wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o wysokości średniomiesięcznych dochodów w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wniosek,
- 4) oświadczenie o wieku wnioskodawcy i liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania uwzględniające pokrewieństwo do wnioskodawcy,
- 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) oświadczenie wnioskodawcy potwierdzające fakt zameldowania na pobyt stały na terenie miasta Katowice (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 złożony w terminie bez wymaganych dokumentów nie podlega rozpatrzeniu.

10. Weryfikacji formalnej podlegają wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą podlegać ocenie punktowej zgodnie z dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa o których mowa w § 3 ust. 1 oraz kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w § 3 ust. 2.

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 dokumenty o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych 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) wnioskodawca ukończył 65 lat - 50 punktów - kryterium to ma charakter bezwzględnie obowiązujący,
- 2) 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 ogłoszenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu nie jest niższy niż 3 - 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,

- 3) wnioskodawca jest osobą będącą najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, która zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i nieposiadania tytułu prawnego do ww. lokalu mieszkalnego na dzień objęcia lokalu mieszkalnego, o najem którego się ubiega - 30 punktów,
- 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 44 z późn. zm.) - 15 punktów,
- 5) wnioskodawca posiada zameldowanie na pobyt stały na terenie miasta Katowice - 5 punktów.

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 wymaganymi dokumentami.

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

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

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (dalej: ustawa o pomocy państwa) stanowi podstawę prawną realizacji programu dopłat do czynszu Mieszkanie na start. Dopłaty do czynszu będą udzielane najemcom nowych mieszkań utworzonych w ramach współpracy miasta Katowice z Inwestorem w formie bezzwrotnego wsparcia ze środków budżetu państwa wypłacanych za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego i miasta Katowice.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy „Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli mieszkanie:

1) służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych najemcy i pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego,

2) jest przedmiotem pierwszego zasiedlenia w okresie 24 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej,

3) jest położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

4) nie jest lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokalu mieszkalnego utworzonego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych „Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny budowy budynku na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym inwestora albo beneficjenta wsparcia”.

Ponadto zgodnie z art. 5b ust. 1 ww. ustawy jeżeli finansowe wsparcie jest udzielane na przedsięwzięcie, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne, których docelową grupę najemców będą stanowić również osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1705 z późn. zm.), finansowe wsparcie jest udzielane także na utworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób.

Niniejsza uchwała wypełnia zapis art. 8 ust. 1 ustawy o pomocy państwa, zobowiązujący Gminę do określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków, o których mowa w art. 11 ust. 1, w tym dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz zasad przeprowadzania oceny punktowej dla tych dodatkowych kryteriów oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ww. ustawy oraz maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań prawnych zawartych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (art. 7a - 7f).

Na terenie miasta Katowice aktualnie realizowana jest pierwsza tego typu inwestycja mieszkaniowa przy ul. Mariackiej 30, 30a, 32, 32a, 32b i 34, dla której uzyskano wsparcie finansowe, na przedsięwzięcie w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze. Stąd uchwała wprowadza, jako dodatkowe kryterium pierwszeństwa o charakterze bezwzględnie obowiązującym wymóg ukończenia przez najemcę 65 lat (art. 8 ust. 2 pkt 8 ustawy o pomocy państwa). Określenie zasad naboru wniosków pozwoli na przeprowadzenie procedury ich naboru i wyłonienie najemców lokali, co umożliwi następnie ww. ubieganie się o dopłaty do czynszu zgodnie z ustawą o pomocy państwa.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

W dniu 8.10.2024 r. Prezydent Miasta Katowice zaakceptował projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia "Zasad przeprowadzania 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, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze" (karta informacyjna sprawy nr 4/77/2024) 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 8 października 2024 r. do 22 października 2024 r. W trakcie

trwania konsultacji żadna z organizacji pozarządowych działających na terenie miasta Katowice nie wniosła uwag do projektu uchwały.

Projekt uchwały w sprawie przyjęcia "Zasad przeprowadzania 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, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze" przedstawiono Powiatowej Radzie Działalności Pożytku Publicznego w Katowicach. Rada pozytywnie zaopiniowała projekt 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. Niezależny Samorządny Związek Zawodowy "Solidarność" Region Śląsko-Dąbrowski oraz Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych Rada Powiatowa OPZZ w Katowicach nie przedstawiły opinii na temat projektu uchwały. Związek Zawodowy "Budowlani" Zarząd Okręgu Śląskiego nie wniósł uwag do projektu uchwały.