

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych w Katowicach, finansowanych z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju”

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 naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych w Katowicach, finansowanych z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 3. Traci moc uchwała 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.).

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

**ZASADY PRZEPROWADZANIA NABORU WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU, W
TYM OKREŚLENIA DODATKOWYCH KRYTERIÓW PIERWSZEŃSTWA, ZASAD
PRZEPROWADZANIA OCENY PUNKTOWEJ I MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI
OBOWIĄZKOWEJ KAUCJI DLA MIESZKAŃ BUDOWANYCH W KATOWICACH,
FINANSOWANYCH Z FUNDUSZU SEKTORA MIESZKAŃ DLA ROZWOJU.
Postanowienia wstępne**

§ 1. Zasady dotyczą wynajmowania mieszkań w ramach przedsięwzięć polegających na realizacji przez inwestora budowy budynków mieszkalnych w Katowicach, finansowanych z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju.

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania

§ 2. 1. Po zawarciu umowy pomiędzy 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 dokumentami niezbędnymi do weryfikacji formalnej wniosku.

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 lokalu mieszkalnego należy wypełnić i złożyć w generatorze wniosków dostępnym na stronie internetowej Urzędu Miasta Katowice www.katowice.eu. Dokumenty niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku należy złożyć w formie papierowej w Biurze Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta Katowice przy Rynku 1 lub przesłać do Urzędu za pośrednictwem operatora pocztowego.

6. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu (wnioskodawca) zobowiązana jest dostarczyć poniższe dokumenty niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku:

- 1) zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego o rozliczaniu się przez wnioskodawcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania za ostatni rok podatkowy przed dniem złożenia wniosku z podatku dochodowego w Katowicach (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 - dokument składany, jeżeli dotyczy wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania),
- 2) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu prawa własności lub współwłasności budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz o nieposiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny oraz o braku własności lub współwłasności budynku, jeżeli udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 - dokument składany, jeżeli dotyczy wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania),
- 3) 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,
- 4) oświadczenie o wieku wnioskodawcy oraz liczbie i wieku osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania uwzględniające stopień pokrewieństwa względem wnioskodawcy (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1),

- 5) orzeczenie o niepełnosprawności lub 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) pełnomocnictwo dla inwestora do występowania i uzyskiwania informacji o wnioskodawcy i osobach zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A. i Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A.,
- 7) 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).

7. Druki dokumentów niezbędnych do weryfikacji formalnej wniosku dostępne będą do pobrania ze strony internetowej Urzędu Miasta Katowice www.katowice.eu lub w formie papierowej w Urzędzie Miasta Katowice.

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

9. 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.

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

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 - 10 punktów za każde dziecko w gospodarstwie domowym,
- 2) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, która nie przekroczyła 40 roku życia - 7 punktów,
- 3) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła 65 lat - 3 punkty,
- 4) 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 z późn. zm.) - 4 punkty,
- 5) 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 - 4 punkty,
- 6) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która rozliczała się za ostatni rok podatkowy przed dniem złożenia wniosku z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Katowicach - 10 punktów za każdą osobę, przy czym maksymalna liczba punktów na gospodarstwo domowe, jakie można uzyskać za ww. kryterium, wynosi 20 punktów,
- 7) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny - 6 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 Inwestora z miastem Katowice 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”.

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.

Na terenie miasta Katowice aktualnie realizowana jest inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie 26 budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Korczaka nr: 39, 39A, 39B, 39C, 39D, 39E, 41, 41A, 41B, 41C, 41D, 41E, 41F, 41G, 41H, 41J, 41K, 41L, 41M, 41N, 45, 45A, 45B, 45C, 45D, 45E, w wyniku której powstaną 524 lokale mieszkalne, finansowanych z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju.

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 naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych w Katowicach, finansowanych z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju" (karta informacyjna sprawy nr 3/77/2024) 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 naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych w Katowicach, finansowanych z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju" 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.