

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2025 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 finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, w tym w ramach planu rozwojowego”

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 2025 r. poz. 1153), 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) oraz art. 22d ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.), 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 2024 r. poz. 1491 z późn. zm.)

**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 finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, w tym w ramach planu rozwojowego” 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 PRZEPROWADZENIA 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 FINANSOWEGO WSPARCIA Z FUNDUSZU DOPŁAT, W TYM W RAMACH PLANU ROZWOJOWEGO

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 i art. 22a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.) (zwana dalej "ustawą").

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 nie krócej niż 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 Miasta Katowice 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 o liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania uwzględniające pokrewieństwo do wnioskodawcy,
- 2) oświadczenie o zobowiązaniu się wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania do nieposiadania, na dzień objęcia lokalu mieszkalnego, o najem którego się ubiegają, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
- 3) oświadczenie o wieku wnioskodawcy (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 - dokument składany tylko w przypadku, jeżeli dotyczy wnioskodawcy),
- 4) oświadczenie wnioskodawcy, że wychowuje przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2022 r. poz. 2628) (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 - dokument składany tylko w przypadku, jeżeli dotyczy wnioskodawcy),

- 5) zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. z 2024 r. poz. 1829) od lekarza ubezpieczenia zdrowotnego w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 146 z późn. zm.), posiadającego specjalizację II stopnia lub tytuł specjalisty w dziedzinie: położnictwa i ginekologii, perinatologii, neonatologii, neurologii dziecięcej, kardiologii dziecięcej lub chirurgii dziecięcej stwierdzające ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 - dokument składany tylko w przypadku, jeżeli dotyczy osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania),
- 6) 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,
- 7) deklarację wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o wysokości średniomiesięcznych dochodów w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wniosek,
- 8) orzeczenie o niepełnosprawności lub 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),
- 9) 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),
- 10) oświadczenie wnioskodawcy potwierdzające fakt zameldowania wnioskodawcy na pobyt stały na terenie miasta Katowice (dodatkowe kryterium pierwszeństwa punktowane zgodnie z § 3 ust. 1 - dokument składany tylko w przypadku, jeżeli dotyczy wnioskodawcy),
- 11) kserokopia książeczki mieszkaniowej wystawionej 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 podlegać ocenie punktowej zgodnie z § 3.

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 i kryteria uprawniające osobę fizyczną do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego, o których mowa w art. 22d ust. 2 ustawy.

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

- 1) wnioskodawca na dzień złożenia wniosku jest osobą starszą 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.) – 60 punktów,
- 2) wnioskodawca wychowuje przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, punkty przyznawane są za każdą taką osobę w gospodarstwie domowym – 30 punktów;
- 3) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która posiada zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” od lekarza ubezpieczenia zdrowotnego w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych - 40 punktów,
- 4) wnioskodawca jest osobą pełnoletnią, która na dzień złożenia wniosku nie ukończyła 40 roku życia – 15 punktów,

- 5) 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 2025 r. poz. 913) - 20 punktów,
- 6) 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 - 20 punktów,
- 7) 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 - 100 punktów,
- 8) wnioskodawca posiada na dzień złożenia wniosku zameldowanie na pobyt stały na terenie miasta Katowice – 5 punktów,
- 9) 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 5-krotność miesięcznego czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego według stawki czynszu określonej na dzień złożenia wniosku – 20 punktów - kryterium to ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

2. Określa 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. Określa się, że dodatkowe kryteria pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1 i kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 2 stanowią jednocześnie kryteria, o których mowa w art. 22d ust. 2 ustawy.

4. 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.

5. 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. 2023 r. poz. 725).

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania 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".

Niniejsza uchwała wypełnia zapis art. 8 ust. 1 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 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).

Uchwała ta wypełnia także zapis art. 22d ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, zgodnie z którym Rada gminy może w drodze uchwały określić kryteria uprawniające osobę fizyczną do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego.

Na terenie miasta Katowice aktualnie realizowana jest inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Kosmicznej 57 b-h, w wyniku której powstanie 111 lokali mieszkalnych, zrealizowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, w tym w ramach planu rozwojowego.

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 w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.