

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2025 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 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), 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 2025 r. poz. 1338)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. W załączniku do uchwały Nr VIII/146/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 4368 z późn. zm.) wprowadzić następujące zmiany:

1) w § 3 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniającą oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 310% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym wysokość dochodu nie może być wyższa niż 350% najniższej emerytury,
- 2) nie przekraczającą 210% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji wysokość dochodu nie może być wyższa niż 270% najniższej emerytury.

Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, stanowiących załączniki do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W deklaracji o wysokości dochodu oraz oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.”;

2) w § 3 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą, spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 1, która zamieszkuje w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji - nie więcej niż 18 m² powierzchni mieszkalnej.

W przypadku braku miejsca zamieszkania należy udokumentować fakt bezdomności, który potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.”;

3) w § 3 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w zajmowanym lokalu powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie przekracza 10 m², a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji - nie przekracza 18 m² na osobę.

W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wielkości powierzchni mieszkalnej i liczby osób zamieszkujących w lokalu dane te powinny być potwierdzone we wniosku przez wynajmującego lub zarządcę (administrатора budynku).”;

4) w § 3 ust. 5 i ust. 6 wyrazy: "w ramach najmu socjalnego" zastąpić wyrazami: ", który został przydzielony w ramach najmu socjalnego lokalu";

5) w § 4 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniającą obniżkę czynszu za najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, określa się jako wysokość nie przekraczającą 225% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub nie przekraczającą 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.”;

6) w § 5 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) której wysokość dochodu w gospodarstwie domowym przekracza 100% najniższej emerytury i nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym wysokość dochodu nie może być wyższa niż 390% najniższej emerytury.”;

7) w § 5 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym przekracza 70% najniższej emerytury i nie przekracza 280% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji wysokość dochodu nie może być wyższa niż 330% najniższej emerytury.

Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o

stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, stanowiących załączniki do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W deklaracji o wysokości dochodu oraz oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.”;

8) dodać w § 5 pkt 5 i 6 w brzmieniu:

„5) która nie narusza regulaminu porządku domowego,

6) która nie posiada zaległości z tytułu najmu lokalu, bezumownego zajmowania lokalu lub zobowiązania z tytułu roszczenia regresowego.”;

9) w § 8 ust. 1 skreślić wyrazy: "z zastrzeżeniem art. 32 ustawy";

10) w § 9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniającą zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta określa się jako:

1) wysokość nie przekraczającą 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) wysokość nie przekraczającą 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, stanowiących załączniki do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W deklaracji o wysokości dochodu oraz oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.”;

11) w § 15 ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego winna być zawarta na okres jednego miesiąca.”;

12) w § 16 ust. 3 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) której wysokość dochodu w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 190% najniższej emerytury lecz nie przekracza 450% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym nie przekracza 500% najniższej emerytury,

2) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 140% najniższej emerytury lecz nie przekracza 310% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji nie przekracza 420% najniższej emerytury,”;

13) w § 16 ust. 5 ppkt a) otrzymuje brzmienie:

„a) powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:

- | | |
|--|-------|
| - poniżej 10 m ² | 8 pkt |
| - od 10 m ² do 11,99 m ² | 6 pkt |
| - od 12 m ² do 13,99 m ² | 4 pkt |
| - powyżej 14 m ² | 2 pkt |

W przypadku wnioskodawców zamieszkujących osobno, powierzchnię mieszkalną przypadającą na jedną osobę w zajmowanych lokalach mieszkalnych sumuje się i dzieli przez dwa.

W przypadku jednoosobowych gospodarstw domowych zamieszkujących samotnie:

- poniżej 20 m² 8 pkt
- od 20 m² do 23,99 m² 6 pkt
- od 24 m² do 27,99 m² 4 pkt
- powyżej 28 m² 2 pkt

Osoby bezdomne (status bezdomności potwierdzony przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej) 10 pkt”;

14) w § 16 ust. 5 ppkt c) otrzymuje brzmienie:

„c) w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny 10 pkt”;

15) w § 16 ust. 5 dodać ppkt fa) w brzmieniu:

„fa) osoby samotne 5 pkt”;

16) w § 16 ust. 5 ppkt g) otrzymuje brzmienie:

„g) okres nieprzerwanego zamieszkiwania wnioskodawcy lub członka jego rodziny ujętego we wniosku na terenie miasta Katowice:

- do 1 roku 1 pkt
- powyżej 1 roku do 5 lat 3 pkt
- powyżej 5 lat do 10 lat 5 pkt
- powyżej 10 lat 7 pkt

W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób, w pierwszej kolejności decyduje liczba punktów uzyskanych na podstawie kryterium punktowego określonego w podpunkcie "a", następnie kryterium określone w podpunkcie "c" a w przypadku dalszego braku rozstrzygnięcia decyduje mniejsza powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu, liczona w m² z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku.”;

17) w § 16 uchylić ust. 8 i ust. 12;

18) w § 21 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:

- poniżej 5 m² 30 pkt,
- od 5 m² do 5,99 m² 25 pkt,
- od 6 m² do 6,99 m² 20 pkt,
- od 7 m² do 7,99 m² 15 pkt,
- od 8 m² do 10 m² 10 pkt,
- od 10,01 m² do 18 m² w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym 10 pkt.

Jeżeli małżeństwa zamieszkują osobno przy określaniu punktacji należy metraż przypadający na każdego z małżonków dodać a następnie podzielić przez dwa.”;

19) w § 21 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku

- za każdy pełny rok 5 pkt”;

20) w § 21 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) dochód na osobę w gospodarstwie jednoosobowym:

- poniżej 100% najniższej emerytury 20 pkt,

- od 100% do 310% najniższej emerytury 15 pkt,
- od 100% do 350% najniższej emerytury w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym 15 pkt,”;

21) w § 21 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym:

- poniżej 70% najniższej emerytury 20 pkt,
- od 70% do 210% najniższej emerytury 15 pkt,
- od 70% do 270% najniższej emerytury w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym 15 pkt,”;

22) w § 21 pkt 6 po wyrazach: "zagrzybienie lokalu" dodać wyrazy: "niewynikające z niewłaściwego użytkowania lokalu”;

23) w § 21 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) wnioskodawca lub członek jego rodziny ujęty we wniosku zamieszkuje nieprzerwanie na terenie miasta Katowice:

- do roku 10 pkt,
- powyżej roku do 5 lat 20 pkt,
- powyżej 5 lat do 10 lat 30 pkt,
- powyżej 10 lat 40 pkt.”;

24) w § 22 dodać pkt 5a w brzmieniu:

„5a) osoby samotne 5 pkt,”;

25) w § 23 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) wykroczenia w sposób rażący lub uporeczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku 50 pkt,”;

26) w § 23 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) dewastacja lokalu mieszkalnego i urządzeń wspólnego użytku 50 pkt”;

27) w § 23 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zaległość z tytułu najmu lub bezumownego korzystania z lokalu w wysokości:

- od 250 zł do 1500 zł 5 pkt,
- powyżej 1.500 zł do 5.000 zł 10 pkt,
- powyżej 5.000 zł do 10.000 zł 15 pkt,
- powyżej 10.000 zł do 25.000 zł 20 pkt,
- powyżej 25.000 zł do 50.000 zł 30 pkt,
- powyżej 50.000 zł do 75.000 zł 40 pkt,
- powyżej 75.000 zł 50 pkt,

Punkty ujemne są przyznawane również w przypadku, gdy zadłużenie zostało umorzone, chyba że od dnia umorzenia upłynęło 5 lat,”;

28) w § 23 dodać pkt 3a w brzmieniu:

„3a) posiadanie zobowiązania wobec miasta Katowice z tytułu roszczenia regresowego:

- do 10.000 zł 15 pkt,

- powyżej 10.000 zł do 25.000 zł 20 pkt,
- powyżej 25.000 zł do 50.000 zł 30 pkt,
- powyżej 50.000 zł do 75.000 zł 40 pkt,
- powyżej 75.000 zł 50 pkt.”;

29) w § 23 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) bezprawne zajęcie lokalu mieszkalnego 50 pkt”;

30) w § 23 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) zbycie lub przekazanie w formie darowizny prawa własności do poprzednio lub obecnie zajmowanego lokalu w okresie:

- do 1 roku 30 pkt,
- powyżej 1 roku do 3 lat 15 pkt,
- powyżej 3 lat 5 pkt.

Punkty ujemne za zbycie lub przekazanie w formie darowizny prawa własności do poprzednio lub obecnie zajmowanego lokalu naliczane będą proporcjonalnie do wielkości udziału we własności.”;

31) w § 38 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o większym metrażu lub o wyższym standardzie a wysokość dochodu gospodarstwa domowego gwarantuje płatność czynszu za najem takiego lokalu”;

32) w § 43a ust. 1 dodać pkt 1a w brzmieniu:

„1a) najemca nie reguluje na bieżąco opłat za zajmowany lokal,”;

33) uchylić § 44;

34) dodać § 44a w brzmieniu:

„§ 44a. Z osobami, które zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego, może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy, jednak przez ciągły okres najmu nie krótszy niż 3 lata, poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
- 2) nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
- 3) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 5) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 6) nie posiadają zaległości z tytułu najmu lokalu, bezumownego zajmowania lokalu lub zobowiązania z tytułu roszczenia regresowego,
- 7) dysponują dochodem gwarantującym płatność czynszu za najem lokalu.”;

35) w § 48a ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. O przyłączenie lokalu lub pomieszczenia przyległych do aktualnie najmowanego lokalu może ubiegać się osoba posiadająca umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, niemająca zaległości z tytułu użytkowania lokalu i spełniająca kryterium dochodowe określone w § 16.”.

§ 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.

Uzasadnienie

Uchwała Nr VIII/146/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 12 czerwca 2019 r. poz. 4368 z późn. zm.) stanowi podstawę gospodarowania przez Prezydenta Miasta Katowice mieszkaniowym zasobem Miasta.

Podjęcie uchwały Rady Miasta Katowice zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" spowodowane jest koniecznością dostosowania jej postanowień do aktualnie istniejącej sytuacji społeczno – ekonomicznej i realnych potrzeb mieszkańców. Kluczowe jest także zapewnienie efektywności w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym tak, aby lepiej służył społeczności lokalnej. Wprowadzone w tym celu zapisy dotyczą w szczególności podniesienia progu dochodowego i powierzchniowego umożliwiających ubieganie się o przydzielenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zmiany kryteriów punktowych, w oparciu o które rozpatrywane są wnioski o zawarcie umowy najmu.

W dniu 28.11.2025 r. Prezydent Miasta Katowice zaakceptował projekt uchwały Rady Miasta Katowice zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" (karta informacyjna sprawy nr 14/308/2025) 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 28 listopada 2025 r. do 12 grudnia 2025 r. W trakcie trwania konsultacji żadna z organizacji pozarządowych działających na terenie miasta Katowice nie wniosła uwag do projektu uchwały.

Projekt uchwały Rady Miasta Katowice zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" 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, Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych Rada Powiatowa OPZZ w Katowicach oraz Związek Zawodowy "Budowlani" Zarząd Okręgu Śląskiego nie przedstawiły opinii na temat projektu uchwały.