

## **Informacje na posiedzenie Komisji Polityki Społecznej Miasta Rady Miasta Katowice dotyczące polityki mieszkaniowej miasta Katowice, dla rodzin o niskich dochodach oraz w zakresie lokali socjalnych**

Miasto prowadzi szeroko zakrojoną i wieloaspektową politykę mieszkaniową ukierunkowaną na zaspokajanie potrzeb różnych grup społecznych. Działania te obejmują zarówno wsparcie dla osób o niskich dochodach, wymagających szczególnej pomocy w dostępie do mieszkań, jak i rozwiązania adresowane do gospodarstw o umiarkowanych i średnich dochodach, które poszukują stabilnych i przystępnych warunków zamieszkiwania.

Polityka ta realizowana jest w różnych trybach i formach, co pozwala na elastyczne dopasowanie instrumentów tej pomocy do zróżnicowanych potrzeb mieszkańców oraz aktualnych uwarunkowań społeczno – ekonomicznych.

### **1. Informacja na temat polityki mieszkaniowej, w tym Katowickiego TBS, dla rodzin o niskich dochodach**

Ustawowym zadaniem gminy wynikającym z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W tym celu Miasto wykorzystuje posiadany zasób mieszkaniowy. Z danych przekazanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach wynika, iż aktualna liczba lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta Katowice wynosi 14.256 lokali, z czego 11.452 lokali użytkowanych jest na podstawie umów zawartych na czas nieoznaczony a 1.449 na podstawie umowy najmu socjalnego.

Realizacja powyższego obowiązku ustawowego w mieście Katowice odbywa się w oparciu o postanowienia 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.), w której określone zostały szczegółowe kryteria uprawniające do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz do ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

Kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, które spełnione muszą zostać łącznie, przedstawiają się następująco:

#### 1. Kryterium dochodowe:

- dla gospodarstwa domowego jednoosobowego dochód wyższy niż 100% najniższej emerytury (tj. 1978,49 zł) lecz nie wyższy niż 310% najniższej emerytury (tj. 6133,32 zł); w przypadku gdy wnioskodawca jest osobą z niepełnosprawnością w stopniu znacznym nie wyższy niż 350% najniższej emerytury (tj. 6924,71 zł);
- dla gospodarstwa domowego wieloosobowego dochód na osobę wyższy niż 70% najniższej emerytury (tj. 1384,94 zł) lecz nie wyższy niż 210% najniższej emerytury (tj. 4154,83 zł); w przypadku gdy w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest osoba pełnoletnia z niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub osoba małoletnia z niepełnosprawnością, nie wyższy niż 270% najniższej emerytury (tj. 5341,92 zł).

#### 2. Kryterium powierzchniowe:

- powierzchnia mieszkalna (pokoi) zajmowanego przez wnioskodawcę/ów lokalu nie może być większa niż 10 m<sup>2</sup> na osobę (w przypadku niepełności w stopniu znacznym wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej lub niepełnosprawności osoby małoletniej, nie może być większa niż 18 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem prawa własności do zajmowanego lokalu lub innego lokalu mieszkalnego).

Kryteria uprawniające do ubiegania się o najem socjalny lokalu przedstawiają się następująco:

- dla gospodarstwa domowego jednoosobowego dochód nie wyższy niż 100% najniższej emerytury (tj. 1978,49 zł);
- dla gospodarstwa domowego wieloosobowego dochód na osobę nie wyższy niż 705 najniższej emerytury (tj. 1384,94 zł);
- w zakresie uprawnienia do najmu socjalnego lokalu nie przewiduje się kryterium powierzchniowego, natomiast osoba kwalifikująca się dochodowo na najem socjalny lokalu nie może posiadać tytułu prawnego do lokalu.

Wpływające do Urzędu w danym roku wnioski osób zainteresowanych ubieganiem się o lokal mieszkalny z zasobu Miasta podlegają rozpatrzeniu w oparciu o ww. kryteria. Wnioski spełniające te kryteria podlegają następnie dalszej weryfikacji i kwalifikacji punktowej przy tworzeniu list przydziałów lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz w ramach najmu socjalnego na rok kolejny.

Dla informacji podaję, iż w ramach tworzenia list przydziałów mieszkań na rok 2025, rozpatrzeniu podlegały 422 wnioski osób, które spełniały określone kryteria. 139 wnioskodawców nie zaktualizowało swojej sytuacji finansowej i mieszkaniowej, wobec czego wnioski te pozostały bez rozpatrzenia. Spośród 283 kompletnych wniosków, pozytywnie rozpatrzono 266 wniosków, w tym 160 kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz 106 kwalifikujących się do najmu socjalnego lokalu.

Spośród ww. pozytywnie rozpatrzonych wniosków, na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w 2025 r. ujęto 121 wnioskodawców, z kolei na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu ujęto 16 wnioskodawców. Na koniec 2025 r. w ramach uprawnienia wynikającego z ujęcia na ww. listach, na przydział mieszkania oczekiwało 5 osób/rodzin, kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

Zaznaczyć należy, iż wnioski, które pomimo pozytywnego rozpatrzenia nie zostały ujęte na listach przydziałów, podlegają ponownej kwalifikacji przy tworzeniu list na kolejny rok.

Kolejnym ważnym elementem polityki mieszkaniowej miasta Katowice, skierowanym do gospodarstw domowych o umiarkowanych i średnich dochodach, jest funkcjonujący w mieście Katowice od kilku lat tzw. program „Mieszkanie za remont”.

Formuła ta przewiduje możliwość wynajęcia od Miasta lokalu komunalnego w zamian za przeprowadzenie w nim przez przyszłego najemcę niezbędnych prac remontowych we własnym zakresie i na własny koszt. Tryb ten został wprowadzony w przepisach prawa miejscowego, aby umożliwić zamieszkanie w Katowicach osobom, których sytuacja finansowa lub mieszkaniowa jest na tyle dobra, iż uniemożliwia ubieganie się o lokal mieszkalny w trybie ogólnym, a z drugiej strony nie pozwala na swobodny wynajem mieszkania na wolnym rynku. Oferta ta jest skierowana zarówno do mieszkańców Katowic, którzy swoje dalsze plany wiążą z Miastem, jak również dla osób spoza obrębu Miasta, które także przyszłość swoją chcą z Katowicami związać.

Lokal mieszkalny w tej formule może zostać oddany w najem, jeżeli uprzednio nie zostanie zadysponowany na rzecz osób uprawnionych (w ramach list przydziałów, jako lokal zamienny lub w ramach zamiany) lub jeżeli Miasto dysponuje większą w stosunku do potrzeb liczbą mieszkań o danej strukturze.

W odróżnieniu od ogólnego trybu przydziału mieszkań, formuła ta nie przewiduje konieczności spełnienia kryterium powierzchniowego. Wnioskodawcy nie mogą posiadać zadłużenia za zajmowany lokal mieszkalny oraz muszą dysponować dochodem na odpowiednim poziomie. Wymagane w tym aspekcie kryteria dochodowe, względem trybu ogólnego, ustalone są na wyższym poziomie:

- dla gospodarstwa domowego jednoosobowego dochód nie może być niższy niż 190% najniższej

emerytury (tj. 3759,13 zł) i nie może przekraczać 450% najniższej emerytury (tj. 8903,20 zł); w przypadku niepełnosprawności w stopniu znacznym nie może przekraczać 500% najniższej emerytury (tj. 9892,45 zł),

- dla gospodarstwa domowego wieloosobowego dochód na osobę nie może być niższy niż 140% najniższej emerytury (tj. 2769,89 zł) i nie może przekraczać 310% najniższej emerytury (tj. 6133,32 zł); w przypadku niepełnosprawności nie może przekraczać 420% najniższej emerytury (tj. 8309,66 zł).

Program ten od samego początku cieszy się dużym zainteresowaniem. W ramach ogłoszonych dotychczas i zakończonych 24 edycji, zadysponowanych zostało przeszło 640 lokali mieszkalnych. Kolejna, 25-ta edycja programu, w ramach której do wynajęcia przewidziano 49 lokali mieszkalnych, ogłoszona została 30 marca.

W ramach realizowanej polityki mieszkaniowej, miasto Katowice organizuje także przetargi ustne na ustalenie stawek czynszu za najem wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>. Lokal mieszkalny o wskazanych parametrach metrażowych może zostać przeznaczony do najmu w tym trybie, jeżeli nie zostanie uprzednio zadysponowany na rzecz osób uprawnionych (listy przydziałów, lokale zamienne, zamiany).

Oferta ta skierowana jest do osób o dobrej sytuacji finansowej, która gwarantowała będzie możliwość wykonania remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt oraz płatność czynsz za najem mieszkania o takiej powierzchni.

Wymagany do spełnienia przez osoby zainteresowane dochód określony został na n/w poziomie:

- dla gospodarstwa domowego jednoosobowego nie niższy niż 200% minimalnego wynagrodzenia netto (tj. 7211,70 zł) i nie wyższy niż 300% minimalnego wynagrodzenia netto (tj. 10817,55 zł);

- dla gospodarstwa domowego dwuosobowego na osobę nie niższy niż 150% minimalnego wynagrodzenia netto (tj. 5408,78 zł) i nie wyższy niż 250% minimalnego wynagrodzenia netto (tj. 9014,63 zł);

- dla gospodarstwa domowego trzy i więcej osobowego na osobę nie niższy niż 100% minimalnego wynagrodzenia netto (tj. 3605,85 zł) i nie wyższy niż 200% minimalnego wynagrodzenia netto (tj. 7211,70 zł).

W ramach realizowanej przez miasto Katowice polityki mieszkaniowej, gospodarstwa domowe o umiarkowanych i średnich dochodach mogą także ubiegać się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. ze wskazania Miasta. W ramach zawartej w 2004 r. umowy i współdziałaniu Miasta i Katowickiego TBS Sp. z o. o. w zaspokajaniu niektórych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz późniejszego porozumienia uszczegóławiającego postanowienia tej umowy, do dyspozycji miasta Katowice oddanych zostało łącznie 1750 lokali mieszkalnych. Co za tym idzie, każde z tych mieszkań, po jego zwolnieniu przez dotychczasowego użytkownika, podlega wtórnemu zasiedleniu przez kolejną osobę wskazaną przez Miasto.

Obecnie na przydzielenie takiego lokalu oczekuje przeszło 300 gospodarstw domowych. Mieszkania te wskazywane są zgodnie z kolejnością złożenia wniosków i z uwzględnieniem liczebności gospodarstwa domowego, w miarę przekazywania przez Spółkę informacji o kolejnych zwalnianych mieszkaniach.

Osoby ubiegające się o taki lokal nie mogą posiadać prawa własności do lokalu mieszkalnego na terenie Miasta, nie mogą posiadać zaległości za zajmowany obecnie lokal oraz muszą spełniać kryterium minimalnego wymaganego dochodu, określonego przez Spółkę dla danego lokalu. Kryterium to liczone jest jako: metraż lokalu x stawka czynszu x 5. Przykładowo, dla lokalu mieszkalnego przewidzianego dla jednoosobowego gospodarstwa domowego o powierzchni 35 m<sup>2</sup> i stawce czynszu 19,33 zł/m<sup>2</sup>, minimalny wymagany dochód wynosi 3382,75 zł.

W odróżnieniu od ubiegania się o lokal bezpośrednio w Spółce, przyszły najemca ze wskazania Miasta nie wpłaca kwoty partycypacji w kosztach budowy, jest natomiast zobligowany do wpłaty kaucji mieszkaniowej w wysokości 9-cio krotnego czynszu.

W zakresie współpracy ze Spółką, w ramach zrealizowanych przez KTBS Sp. z o. o. inwestycji mieszkaniowych przy ul. Leopolda 17, 17a (51 mieszkań), ul. Szerokiej 17, 19 (43 mieszkania), ul. Kossutha 7 (75 mieszkań) i ul. Mariackiej 30, 32, 34 (41 mieszkań), miasto Katowice podjęło stosowne uchwały rady miasta określające zasady przeprowadzania naborów wniosków osób zainteresowanych zamieszkaniem w tych inwestycjach, w tym zasady kwalifikacji punktowej wniosków oraz kryteria pierwszeństwa i przeprowadzało te nabory. Każdorazowo, po zakończeniu formalnego rozpatrywania wniosków, tworzone finalnie „listy najemców” przekazywane były w dalszej kolejności do Spółki celem przeprowadzenia procesu zawarcia umów najmu i zasiedlenia lokali.

Innym istotnym elementem i efektem prowadzonej polityki mieszkaniowej i współpracy z Katowickim TBS Sp. z o. o. jest zrealizowana w 2025 r. nowa inwestycja mieszkaniowa przy al. Korfańskiego 177 (a-e), w ramach której Miasto uzyskało prawo zasiedlenia powstałych nowych 208 pełnokomfortowych lokali mieszkalnych.

Działania mające na celu zasiedlenie ww. lokali mieszkalnych skierowane były przede wszystkim do dwóch głównych grup docelowych odbiorców, tj. osób zajmujących lokale w budynkach zakwalifikowanych do remontu lub na cele inwestycyjne, które muszą zostać wykwaterowane (lokale zamienne) oraz osób ubiegających się o zmianę warunków mieszkaniowych poprzez zamianę lokalu komunalnego w ramach zamiany z Miastem. W tym zakresie działanie Miasta ukierunkowane było na odzyskanie lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> celem oddania go w najem w drodze przetargu lub zbycia oraz odzyskanie lokalu pełnokomfortowego celem ponownego zadysponowania w ramach list przydziałów. Po „wyczerpaniu” opisanej wyżej puli osób uprawnionych, część mieszkań zadysponowana została także na rzecz osób/rodzin ujętych na listach przydziałów mieszkań na czas nieoznaczony.

Kolejnym ważnym elementem prowadzonej polityki mieszkaniowej była współpraca miasta Katowice z inwestorem, tj. MDR Katowice 2 Sp. z o. o., w ramach której zrealizowana została inwestycja mieszkaniowa przy ul. Korczaka w Katowicach, finansowana z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju. W ramach tej inwestycji, w 26 budynkach mieszkalnych powstały 524 lokale mieszkalne. Miasto w zakresie swoich działań, analogicznie jak w ramach współpracy z KTBS Sp. z o. o. przeprowadziło nabór wniosków osób zainteresowanych zamieszkaniem w tej inwestycji, w oparciu o podjętą w tym celu uchwałę określającą zasady naboru, kryteria pierwszeństwa oraz zasady kwalifikacji punktowej wniosków. Dla informacji podaję, iż w ramach naboru rozpatrzono przeszło 400 wniosków.

## ***2. Polityka mieszkaniowa miasta Katowice w zakresie lokali socjalnych***

Polityka mieszkaniowa miasta Katowice w zakresie lokali socjalnych realizowana jest w oparciu o postanowienia ww. uchwały poprzez wskazywanie lokali w ramach najmu socjalnego osobom ujętym na listach przydziałów mieszkań, które spełniły kryteria uprawniające do ubiegania się o takie mieszkanie w trybie ogólnym.

Lokal w ramach najmu socjalnego wskazywane są także na rzecz wychowanków domów dziecka, rodzin zastępczych i innych placówek wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyli nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyli nie później niż

w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

Przepisy prawa miejscowego przewidują pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przez tę grupę docelową. Lista oczekujących na najem socjalny lokalu w tym trybie realizowana jest na bieżąco, w miarę wpływających do Urzędu wniosków. Łączna liczba wychowanków ubiegających się o mieszkanie na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat przekracza 600 wniosków. Obecnie na propozycję lokalu oczekuje 4 wychowanków.

Miasto Katowice wskazuje także lokale w ramach najmu socjalnego celem realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję wraz z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Na dzień dzisiejszy na realizację oczekuje 2166 wyroków sądowych.

Umowy najmu socjalnego lokalu, zgodnie z dyspozycją ustawową, zawierane są na czas oznaczony, w mieście Katowice na okres 2 lat. Umowa taka może zostać przedłużona, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tzn. jeżeli nadal spełnia kryterium dochodowe (opisanej wyżej) uprawniające do zawarcia takiej umowy.

Jak wskazuje ustawa, stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. W Katowicach stawka czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oddanego w najem socjalny wynosi 1,79 zł.

Zaznaczyć należy, iż nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która weszła w życie w dniu 21.06.2019 r., zniósła obowiązek wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Nowelizacja ta zniósła także definicję „lokalu socjalnego” i wprowadziła pojęcie „najmu socjalnego lokalu”, przez co rozumieć należy umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

W ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej związanej z pozyskiwaniem do ponownego zasiedlenia lokali, które mogą zostać przeznaczone na najem socjalny Miasto realizuje program aktywnej zamiany mieszkań. Ma on na celu także osiągnięcie optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego oraz osiąganego przez nie dochodu.

Zgodnie z zapisami „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”, najemcy mieszkań komunalnych wykazujący wolę zmiany i poprawy swoich aktualnych warunków mieszkaniowych, mają możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu, w ramach zamiany z Miastem. Odzyskany w wyniku zamiany wolny lokal mieszkalny, zostaje przeznaczony na rzecz osób uprawnionych do otrzymania mieszkania, w przypadku lokali o obniżonym standardzie, dla oczekujących na najem socjalny.

W oparciu o zapisy ww. uchwały Miasto prowadzi także działania mające na celu odzyskanie do ponownego zasiedlenia lokali o obniżonym standardzie. Osobom zajmującym lokal oddany w najem socjalny, których sytuacja finansowa przekracza kryterium dochodowe uzasadniające zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego, a z drugiej strony kwalifikuje do uzyskania lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i chcą poprawić komfort zamieszkiwania, są takie mieszkania wskazywane. Odzyskany w wyniku powyższego lokal o niższym standardzie przeznaczony zostaje na rzecz osób osiągających niski dochód, uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego.

Odzysk lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie przejawia się także w realizowanej i opisanej powyżej formule wskazywania przez Miasto przyszłych najemców lokali z zasobu mieszkaniowego KTBS Sp. z o. o. Zgodnie z przyjętym w tym zakresie trybem lokale, do których Miasto uzyska prawo wskazania najemców przeznaczane są m. in. dla osób zwalniających lokale mieszkalne stanowiące zasób miasta Katowice, w wyniku czego lokale te odzyskane zostaną do ponownego zasiedlenia, w przypadku lokali o obniżonym standardzie jako lokale socjalne.

Istotnym w zakresie pozyskiwania lokali komunalnych do ponownego zasiedlenia, w tym także tych o obniżonym standardzie, była również opisana powyżej współpraca z KTBS Sp. o. o., w ramach której zrealizowana została nowa inwestycja mieszkaniowa przy al. Korfantego 177 (a-e). Jednym z elementów branych pod uwagę przy wskazywaniu powstałych tam mieszkań osobom zainteresowanym zamianą lokalu, w ramach zamiany z Miastem, było odzyskanie lokalu o standardzie socjalnym celem ponownego zadysponowania w ramach list przydziałów lub w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych.