

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia ..... 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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z 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 2014 r. poz. 150), 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 2014 r., poz. 1118 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice  
uchwała:**

**§ 1.** W załączniku do uchwały nr XLI/950/13 Rady Miasta Katowice z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 13 listopada 2013 r. poz. 6549) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 3 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice określa się jako wysokość przekraczającą 100% najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 210% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, lub nie niższą niż 60% najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 110% 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 wysokość dochodu nie może być wyższa niż 230% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 170% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1. W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wysokości dochodu powinna być ona udokumentowana przez wnioskodawcę w formie zaświadczenia lub potwierdzona przez pracodawcę wnioskodawcy we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Status osoby bezrobotnej potwierdza Powiatowy Urząd Pracy.”;

2) § 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Lokal, o którym mowa w § 2 pkt 1 usytuowany w budynku wybudowanym po 2001 r. lub po remoncie kapitalnym z modernizacją wykonanym po 2000 roku, jeżeli nie zostanie wynajęty w trybie określonym w § 8, § 22-30, z wyłączeniem § 25 ust. 3, § 26 ust. 4 lub § 35, może zostać wynajęty osobie nie dysponującej tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego, której najem lokalu mieszkalnego został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez organ miasta Katowice lub umowy najmu zawartej z Dyrektorem Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 180% 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 wysokość dochodu nie może być wyższa niż 290% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 230% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1. W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wysokości dochodu powinna być ona udokumentowana przez wnioskodawcę w formie zaświadczenia lub potwierdzona przez pracodawcę wnioskodawcy we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Status osoby bezrobotnej potwierdza Powiatowy Urząd Pracy.”;

3) § 9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta określa się jako wysokość nie przekraczającą 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem lokalu socjalnego. W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wysokości dochodu powinna być ona udokumentowana przez wnioskodawcę w formie zaświadczenia lub potwierdzona przez pracodawcę wnioskodawcy we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Status osoby bezrobotnej potwierdza Powiatowy Urząd Pracy.”;

4) § 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, jeżeli wysokość dochodu w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem pomieszczenia tymczasowego. W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wysokości dochodu powinna być ona udokumentowana przez wnioskodawcę w formie zaświadczenia lub potwierdzona przez pracodawcę wnioskodawcy we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Status osoby bezrobotnej potwierdza Powiatowy Urząd Pracy.”;

5) § 15 otrzymuje brzmienie:

„§ 15. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni nieprzekraczającej 80 m<sup>2</sup>, które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu, a które nie zostały wynajęte osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie § 8, § 22-30, z wyłączeniem § 25 ust. 3, § 26 ust. 4 lub § 35, mogą zostać wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Listę lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę sporządza wydział właściwy do spraw lokalowych i zatwierdza nadzorujący Wiceprezydent. Lista aktualizowana będzie co najmniej raz na kwartał i wywieszana na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Katowice.

3. Umowa najmu lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę może zostać zawarta z osobą, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 100% najniższej emerytury lecz nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i jest nie niższa niż 60% najniższej emerytury lecz nie przekracza 210% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym nie przekracza 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 320% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i która nie posiada prawa własności do lokalu mieszkalnego oraz nie posiada zobowiązania finansowego z tytułu najmu lokalu, bezumownego zajmowania lokalu lub roszczenia regresowego. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wysokości dochodu powinna być ona udokumentowana przez wnioskodawcę w formie zaświadczenia lub potwierdzona przez pracodawcę wnioskodawcy we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Status osoby bezrobotnej potwierdza Powiatowy Urząd Pracy.

4. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę może we wniosku wskazać nie więcej niż dwa adresy lokali mieszkalnych z listy, o której mowa w ust. 2. W przypadku wskazania więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, do rozpatrzenia wniosku zostaną wzięte pod uwagę dwa pierwsze kolejne wskazane lokale. Powierzchnia mieszkalna (pokoi) lokalu wskazanego przez wnioskodawcę nie może przekraczać kryterium powierzchniowego, określonego w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

5. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy o remont lokalu decyduje ilość punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku.

Kryteria punktowe:

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

- |  |       |
|--|-------|
| - poniżej 6 m <sup>2</sup>                 | 8 pkt |
| - od 6 m <sup>2</sup> do 10 m <sup>2</sup> | 4 pkt |
| - powyżej 10 m <sup>2</sup>                | 2 pkt |

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

b) liczba osób zamieszkujących w obecnie zajmowanym lokalu za osobę 1 pkt

c) w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny 2 pkt

d) małżeństwa lub partnerzy zamieszkujący osobno, posiadający dzieci 4 pkt

e) małżeństwa, partnerzy lub osoby samotne, posiadające dzieci 3 pkt

f) małżeństwa lub partnerzy zamieszkujący osobno 2 pkt

W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób, decyduje ilość punktów uzyskanych na podstawie kryterium punktowego określonego w podpunkcie „a”, a w przypadku dalszego braku rozstrzygnięcia zdecyduje kryterium określone w podpunkcie „c”.

6. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy o remont lokalu, o którym mowa w ust.1, do zawarcia umowy o remont wskazana zostanie kolejna według ilości uzyskanych punktów osoba.

7. Zasady wykonywania prac remontowych lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę określa umowa o remont lokalu mieszkalnego, która zawarta zostanie pomiędzy wykonującym remont a Komunalnym Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

8. Umowę najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 pkt 7, po zakończonym remoncie, zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.”;

6) § 18 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) osoby zajmujące lokal mieszkalny o złym stanie technicznym:

- silne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu (opinia Terenowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej lub innej instytucji/organu/osoby uprawnionej do wydania opinii o stanie technicznym) 5 pkt
- uciążliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu braku odpowiedniej wentylacji, ugięcia stropu lub wystąpienia pęknięć ścian, nie powodujące jednak bezpośrednio zagrożenia dla życia i zdrowia lokatorów (opinia wydana przez instytucję/organ/osobę do tego uprawnioną) 5 pkt”;

7) § 20 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) bezprawne zajęcie lokalu mieszkalnego 30 pkt”;

8) § 20 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

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

- poniżej 5 lat 30 pkt,
- od 5 do 10 lat 20 pkt,
- powyżej 10 lat 10 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.”;

9) w § 20 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) opuszczenie lokalu przydzielonego przez miasto celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy, z przyczyn nie leżących po stronie wynajmującego 20 pkt

Punkty ujemne za opuszczenie lokalu przyznawane są przez okres 10 lat od dnia jego opuszczenia.”;

10) § 39 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Z osobami, które do dnia wejścia w życie ustawy 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 a 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 5 lat, poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) utrzymują lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 5) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

2. Z osobami, które po dniu wejścia w życie ustawy 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 lokalu jeżeli spełniają warunki określone w ust. 1 i kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1.”;

11) § 41 otrzymuje brzmienie:

„§ 41. Prezydent Miasta Katowice w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę osobie zajmującej bez tytułu prawnego lokal mieszkalny przejęty przez miasto lub znajdujący się w budynku przejętym przez miasto na zawarcie umowy najmu tego lokalu.”;

12) w § 45 dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Prezydent Miasta Katowice na wniosek wstępnego lub zstępnego osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny a który pozostał w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy najmu, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w § 39 ust. 1.”;

13) w § 46 dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Prezydent Miasta Katowice na wniosek wstępnego lub zstępnego osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta z powodu zadłużenia lub innej przyczyny a który pozostał w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po spłacie kosztów procesu, uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w § 39 ust. 1.”;

14) § 50 otrzymuje brzmienie:

„50. Prezydent Miasta Katowice w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 lub 3 z osobami nie mającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniającymi kryterium dochodowe określone w § 15 lub w § 9 ust. 2, które posiadają Kartę Polaka i zamieszkują na terenach objętych działaniami wojennymi, klęską żywiołową lub inną katastrofą, w wyniku których nie mają możliwości dalszego zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu pobytu.”;

15) dodaje się § 51 w brzmieniu:

„51. Kontrolę realizacji niniejszych Zasad sprawuje Rada Miasta Katowice na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.).”.

**§ 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

W dniu 26 maja 2015 r. Prezydent Miasta Katowice zaakceptował projekt uchwały zmieniającej uchwałę Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” (karta informacyjna sprawy 9/80/2015) 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 [www.katowice.eu](http://www.katowice.eu) w dniach od 28 maja 2015 r. do 11 czerwca 2015 r. W trakcie trwania konsultacji jedna organizacja pozarządowa działająca na terenie miasta Katowice wniosła uwagi do projektu uchwały, w zakresie wprowadzonych zapisów § 6 ust. 2 oraz § 10 pkt 3. Opinia została uwzględniona.

W miejsce ww. zapisów, które przewidywały pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego dla osób znajdujących się w opisanej sytuacji (działania wojenne, klęska żywiołowa lub inna katastrofa w miejscu zamieszkania, posiadanie Karty Polaka) wprowadzono zapis, na podstawie którego decyzje w zakresie przydzielenia lokalu osobom w opisanej sytuacji, z uwzględnieniem wymaganych kryteriów, będą w szczególności uzasadnionych przypadkach podejmowane przez Prezydenta Miasta Katowice, w brzmieniu:

„§ 50. Prezydent Miasta Katowice w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 lub 3 z osobami nie mającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniającymi kryterium dochodowe określone w § 15 lub w § 9 ust. 2, które posiadają Kartę Polaka i zamieszkują na terenach objętych działaniami wojennymi, klęską żywiołową lub inną katastrofą, w wyniku których nie mają możliwości dalszego zamieszkania w dotychczasowym miejscu pobytu.”

Projekt uchwały zmieniającej uchwałę Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” przedstawiono Powiatowej Radzie Działalności Pożytku Publicznego. Rada pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Jednocześnie, zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 167 z późn. zm.), projekt uchwały przesłany został trzem ogólnopolskim związkom zawodowym działającym na terenie miasta Katowice.

Związek Zawodowy „Budowlani” Zarząd Okręgu Śląskiego oraz Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych Rada Powiatowa OPZZ w Katowicach nie wniosły uwag do projektu uchwały.

Niezależny Samorządowy Związek Zawodowy „Solidarność” Region Śląsko-Dąbrowski również nie wniosł uwag do przedstawionego projektu, zaproponował jednak, aby: okres 5 lat wspólnego zamieszkiwania z najemcą, o którym mowa w § 39 uchwały skrócić do 2 lat, zagwarantować osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę (§ 15 uchwały) prawo najmu lokalu przynajmniej przez 10 lat od zakończenia remontu, rozszerzyć krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie § 46 uchwały. Propozycje te nie zostały uwzględnione.