

**UCHWAŁA NR XXV/302/2025
RADY MIASTA CHORZÓW**

z dnia 18 grudnia 2025 r.

**w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej podjęcia działań w zakresie nieproporcjonalnych
podwyżek czynszów w lokalach komunalnych**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz.1153) w związku z art.9 ust.2 oraz art.13 ust.1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz.870), po zapoznaniu się z wynikami postępowania przeprowadzonego przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji oraz jej opinii

**Rada Miasta Chorzów
uchwała**

§ 1.

Rozpatrzyć negatywnie petycję dotyczącą podjęcia działań w sprawie nieproporcjonalnych podwyżek czynszów w lokalach komunalnych.

§ 2.

Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w przedmiotowej sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3.

Zobowiązać Przewodniczącą Rady Miasta Chorzów do poinformowania podmiotu wnoszącego petycję o sposobie rozpatrzenia niniejszej petycji.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miasta Chorzów

Katarzyna Sudoł

Uzasadnienie

W dniu 18 września 2025 r. do Rady Miasta Chorzów wpłynęła petycja Nr 2/2025 dotycząca podjęcia działań w sprawie nieproporcjonalnych podwyżek czynszów w lokalach komunalnych.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Chorzów po zapoznaniu się z przedmiotową petycją w toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego oraz po analizie przedstawionych informacji i danych przekazanych przez Wydział Mieszkalnictwa oraz Zakład Komunalny PGM w Chorzowie, a także po zapoznaniu się z dotychczasowymi działaniami podejmowanymi w tej sprawie oraz rozwiązaniami funkcjonującymi w innych miastach, stwierdza, że Urząd Miasta Chorzów stosuje zasady naliczania czynszu oraz weryfikacji dochodów najemców, które są regulowane przepisami powszechnie obowiązującego prawa tj. ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Urząd Miasta Chorzów stosuje się do znowelizowanych przepisów, które obowiązują od dnia 21 kwietnia 2019 r., w których to ustawodawca wprowadził obowiązek okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez gminę. Obowiązkowa weryfikacja dotyczy wyłącznie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony po dniu 21 kwietnia 2019 r.

Najemcy objęci weryfikacją są wzywani przez Wydział Mieszkalnictwa do złożenia deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego. W przypadku przekroczenia kryteriów dochodowych dokonywane jest wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia oraz wskazywana jest nowa wysokość czynszu. Najemca może zaakceptować nową stawkę albo odmówić jej przyjęcia, co skutkuje rozwiązaniem umowy lub zakwestionować podwyżkę na drodze postępowania sądowego.

Zgodnie z w/w ustawą gmina dokonuje weryfikacji spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu, uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu, nie częściej niż co 2,5 roku. Na pisemne żądanie gminy najemca jest zobowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku. W Chorzowie, w oparciu o zarządzenie Prezydenta Miasta nr OR.246.2021 z dnia 18 października 2021 roku, w stosunku do osób, których kryterium dochodowe przekracza kryterium uprawniające do najmu lokalu komunalnego, podwyżkę czynszu oblicza się w oparciu o algorytm określony w ustawie. Natomiast w przypadku najemców, którzy nie złożyli deklaracji o dochodach czynsz zostaje podwyższony do kwoty 5% wartości odtworzeniowej. Przy czym wartość odtworzeniowa publikowana jest w postaci obwieszczenia wojewody co sześć miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Wysokość wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa śląskiego za II i III kwartał 2025 roku wynosiła 6480 zł.

Odnosząc się do poszczególnych postulatów petycji, Komisja wskazuje, że nie ma możliwości obniżenia zaliczek za centralne ogrzewanie ani innych opłat stałych takich jak opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ponieważ nie są one zależne od gminy. Dodatkowo ustawodawca na chwilę obecną jednoznacznie określił grupę najemców, którzy podlegają obowiązkowej weryfikacji dochodowej i jednocześnie nie przewidział systemowych rozwiązań obejmujących pozostałe grupy najemców.

Jednocześnie w przestrzeni publicznej pojawiają się informacje, że ustawa ta jest obecnie przedmiotem rozmów na szczeblu ogólnopolskim i możliwe są zmiany przepisów jednak obecnie mają one charakter wyłącznie doniesień prasowych, które wskazują raczej na zaostrzenie przepisów w tym objęcie obowiązkiem składania deklaracji dochodowych również osób posiadających umowy sprzed 2019 roku. Na chwilę obecną obowiązują jednak wyłącznie aktualne przepisy.

Każdy najemca w swoim indywidualnym przypadku jest szczegółowo informowany o sposobie wyliczania czynszu, kosztach, wysokości dochodu na osobę oraz o podstawach prawnych.

W zakresie konsultacji społecznych Komisja informuje, że szerokie konsultacje społeczne w tym zakresie były prowadzone w 2019 roku w związku z wejściem w życie nowych przepisów.

Ustawa przewiduje również preferencyjne rozwiązania dla osób legitymujących się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności w postaci podwyższonego kryterium dochodowego, a także podwyższony próg dochodowy dla gospodarstw jednoosobowych. Dodatkowo Urząd Miasta Chorzów we współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Chorzowie realizuje możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego dla osób o niskich dochodach.

Ponadto każdorazowo w przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej najemcy istnieje możliwość ponownego złożenia deklaracji dochodowej i w konsekwencji obniżenia wysokości czynszu.

W odniesieniu do postulatów zawartych w końcowych punktach petycji dotyczących zasady równości, ograniczenia wysokości podwyżek oraz wprowadzenia okresów przejściowych, wyjaśnia się, że rozwiązania te wynikają wprost z przepisów ustawowych i mają charakter obowiązkowy, a tym samym są niezależne od aktów prawnych wprowadzanych przez gminę.

Zatem Komisja Skarg, Wniosków i Petycji uznaje, że Urząd Miasta Chorzów prowadzi politykę czynszową w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i stosuje się do wskazanych regulacji ustawowych realizując swoje zadania zgodnie z zasadami określonymi przez ustawodawcę.

W związku z powyższym Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zarekomendowała Radzie Miasta Chorzów uznanie przedmiotowej petycji za negatywną, do czego Rada Miasta Chorzów się przychyliła przyjmując stanowisko Komisji za własne.