UCHWAŁA NR XL/769/17

RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017– 2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610), 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 2016 r., poz. 1817 z późn. zm.).

Rada Miasta Katowice
uchwala:

§ 1. Przyjąć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017-2021 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVIII/367/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r., poz. 3310 z późn. zm.).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Katowice

Krystyna Siejna

Załącznik do Uchwały Nr XL/769/17

Rady Miasta Katowice

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KATOWICE NA LATA 2017-2021

Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) mieszkaniowym zasobie miasta Katowice - należy przez to rozumieć lokale:
   a) będące własnością lub współwłasnością Miasta w budynkach będących własnością lub współwłasnością Miasta zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub inne podmioty;
   b) będące własnością Miasta w budynkach położonych na nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub inne podmioty;
   c) pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta w budynkach zarządzanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach;
   d) nabyte przez Miasto w formie spadku lub darowizn.
2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz 1610),
3) programie – należy przez to rozumieć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017-2021, określony w niniejszej uchwale,
4) zakładzie – należy przez to rozumieć Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach,
5) mieście – należy przez to rozumieć miasto Katowice,
6) budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.),
7) ścisłym centrum Katowic – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami granicznymi: pl. Wolności po obrysie, ul. Matejki do skrzyżowania z ul. Mikołowską i ul. Słowackiego, ul. Słowackiego do ul. Dworcowej (wjazd do tunelu), ul. Dworcową do skrzyżowania z ul. Kościuszki, dalej wzdłuż torów kolejowych do ul. Damrota, ul. Damrota do ul. Warszawskiej, ul. Warszawską do skrzyżowania z ul. Szkolną, ul. Szkolną do ul. Moniuszki, ul. Moniuszki do skrzyżowania z ul. Uniwersytecką, ul. Uniwersytecką do skrzyżowania z ul. Piastowską, ul. Piastowską do al. Korfantego, al. Korfantego do punktu położonego na wysokości północnej krawędzi budynku nr 9, dalej linią łączącą przedmiotowy punkt z ul. Wincklera, ul. Wincklera do ul. Skargi, ul. Skargi do ul. Sokolskiej, ul. Sokolską do pl. Wolności. Budynki zlokalizowane po obu stronach ulic określonych jako linia graniczna pozostają w strefie.

§ 2. Wykonywanie zadania Miasta związanego z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych, zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także wskazywaniem tymczasowych pomieszczeń odbywa się poprzez wykorzystanie:

1) mieszkaniowego zasobu miasta Katowice;
2) lokali w budynkach będących własnością lub współwłasnością osób fizycznych lub prawnych, a administrowanych przez Zakład;
3) lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych nieadministrowanych przez Zakład, na podstawie stosownych umów.

§ 3. Przyjmuje się następujące kierunki w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice:

1) dążyć do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców i wynikających z lokalizacji nieruchomości w Mieście;

2) dążyć do optymalnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych Miasta poprzez sukcesywne zmniejszanie ilości pustostanów;

3) dążyć do usprawnienia istniejących oraz wprowadzenia nowych instrumentów pozwalających na skuteczne egzekwowanie należności czynszowych i zminimalizowanie zadłużenia;

4) przyjąć kryteria ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).

Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA KATOWICE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE, TYMCZASOWE POMIESZCZENIA I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 4. 1. Na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Katowice wydziela się adresowo z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne z wyłączeniem lokali spełniających wymogi lokalu socjalnego położonych w budynkach w ścisłym centrum Katowic i w zależności od założeń na obszarach objętych lokalnymi programami rewitalizacji.

2. Jako kryterium do adresowego wydzielenia lokali socjalnych przyjmuje się:

1) lokale przeznaczone dotychczas na lokale socjalne;

2) część lokali mieszkalnych odzyskiwanych przez Miasto, z wyłączeniem lokali mieszkalnych:

a) z pełnym wyposażeniem w urządzenia techniczne w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta;

b) w budynkach wybudowanych po 2001 r., z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 ppkt c;

c) w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją wykonanym po 2000 r., położonych w ścisłym centrum Katowic określonym w § 1 pkt 7.

3. Miasto podejmuje działania zmierzające do likwidacji lokali socjalnych w budynkach położonych:

1) w ścisłym centrum Katowic,

2) na obszarach objętych uchwalonymi przez Radę Miasta Katowice lokalnymi programami rewitalizacji miasta Katowice, o ile założenia programu tak stanowią.

§ 5. 1. Na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Katowice tworzy się zasób tymczasowych pomieszczeń. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się lokale spełniające wymogi tymczasowego pomieszczenia z wyłączeniem lokali położonych w budynkach w ścisłym centrum Katowic i w zależności od założeń, na obszarach objętych lokalnymi programami rewitalizacji.

2. Jako kryterium przeznaczania lokali na tymczasowe pomieszczenia dopuszcza się:

1) przekształcanie części istniejących lokali o niskim standardzie na pomieszczenia tymczasowe;

2) zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami;

3) adaptację pomieszczeń niezagospodarowanych na lokale mieszkalne, spełniających kryteria tymczasowego pomieszczenia.

3. Nie przeznacza się na tymczasowe pomieszczenia lokali:

1) z pełnym wyposażeniem w urządzenia techniczne w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice;

2) w budynkach wybudowanych po 2001 r., z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;

3) w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją wykonanym po 2000 r., położonych w ścisłym centrum Katowic określonym w § 1 pkt 7;

4) na obszarach objętych uchwalonymi przez Radę Miasta Katowice lokalnymi programami rewitalizacji miasta Katowice, o ile założenia programu tak stanowią.

§ 6. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu miasta Katowice według stanu na dzień 30.09.2016 r. oraz prognozy jego zmian w kolejnych latach, przedstawia Załącznik nr 1 do Programu.

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce oraz sprzedaży lokali mieszkalnych jak i związane z budową budynków komunalnych, przebudową lokali użytkowych na lokale mieszkalne, przejęciem lokali do zasobu mieszkaniowego miasta Katowice mogą odbiegać od założeń.

§ 7. Powiększanie mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, w tym zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach obowiązywania Programu winno być realizowane w miarę możliwości, w szczególności przez:

1) nowe budownictwo komunalne realizowane zarówno w ramach własnych środków finansowych jak i z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa oraz w ramach innych możliwych do pozyskania źródeł;

2) adaptacje budynków komunalnych i ich części o funkcji niemieszkalnej na lokale mieszkalne i socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia;

3) przekwalifikowanie lokali użytkowych na lokale mieszkalne;

4) przejmowanie budynków lub lokali od innych podmiotów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

§ 8. Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w kolejnych latach przedstawia Załącznik nr 2 do Programu.

Rozdział 3.
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 9. 1. Miasto we współpracy z Zakładem wykonuje analizę potrzeb remontowych uwzględniającą utrzymanie mieszkaniowego zasobu miasta Katowice na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców oraz wynikających z lokalizacji nieruchomości.

2. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków w tym lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice na lata 2017-2021:

1) planowanie w budżecie Miasta środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków;

2) wykonanie analizy opłacalności remontu kapitalnego nieruchomości. Przy podejmowaniu decyzji o tym, czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne, należy wziąć pod uwagę całościowe koszty wykonania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. Jako granicę opłacalności remontu zaleca się przyjąć limit obliczony na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Jeżeli remont ma być droższy niż 70% iloczynu tego wskaźnika i powierzchni użytkowej budynku (nie dotyczy budynków zabytkowych), należy rozważyć decyzję o rozbiórce obiektu;

3) poprawa wizerunku ścisłego centrum Katowic i obszarów objętych uchwalonymi przez Radę Miasta Katowice lokalnymi programami rewitalizacji miasta Katowice;

4) modernizacja budynków wytypowanych do remontów kapitalnych nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne;

5) poprawa jakości energetycznej budynków;

6) poprawa estetyki budynków poprzez remonty części wspólnych w budynkach będących własnością Miasta oraz w budynkach położonych na nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, w szczególności klatek schodowych i elewacji. W stosunku do budynków będących

własnością Miasta jako kryterium pierwszeństwa przyjmuje się budynki, których najemcy nie są zadłużeni wobec Miasta;

7) remonty odzyskiwanych lokali mieszkalnych niewprowadzonych do powtórnego zasiedlenia z uwagi na zły stan techniczny;

8) systematyczne, bez opóźnień, realizowanie zadania polegającego na wymianie stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych zakwalifikowanych do jej wymiany;

9) przywrócenie funkcji mieszkalnej w lokalach użytkowych powstałych w wyniku zmiany sposobu użytkowania, położonych na wyższych kondygnacjach budynków;

10) zmiana sposobu użytkowania lokali, z mieszkalnego na użytkowy, usytuowanych na parterze budynku.

§ 10. 1. W gospodarowaniu mieniem komunalnym Miasto uwzględnia analizę opłacalności utrzymywania zużytych technicznie i funkcjonalnie nieruchomości, o której mowa w § 9 ust. 2 pkt 2.

2. Jako właściwy przyjmuje się kierunek rozbiórki obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie lub gdy osiągnięcie warunków technicznych jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany i jego usytuowanie, określonych w przepisach prawa budowlanego, nie jest możliwe.

3. Rozbiórki budynków, jako działania związane z uszczupleniem mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, powinny być wykonane planowo i rozłożone w czasie.

4. Przy podejmowaniu decyzji o rozbiórce budynków bierze się pod uwagę zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściwego ze względu na położenie nieruchomości i programy uchwalone przez Radę Miasta Katowice.

5. Decyzje o rozbiórce budynków podejmuje się także na podstawie planowanych inwestycji.

6. Zakład opracowuje zestawienie budynków kwalifikujących się do wyburzenia, dla których remont lub modernizacja nie jest zasadna ekonomicznie – do realizacji w danym roku budżetowym.

§ 11. Plan wydatków na remonty i modernizacje wynikający ze stanu technicznego budynków w ujęciu kwotowym z podziałem na kolejne lata przedstawia Załącznik nr 3 do Programu.

§ 12. Projekty rocznych planów inwestycji oraz remontów bieżących budynków i lokali opracowuje Zakład we współpracy z Miastem w oparciu o:

1) zadania inwestycyjne i remontowe wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Katowice na lata 2017 - 2035 oraz Wieloletnich Przedsięwzięć Inwestycyjnych;

2) analizę potrzeb remontowych; jako podstawowe kryterium przyjmuje się stopień zagrożenia i brak możliwości eksploatacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego nieruchomości i wyremontowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych użytkowników;

3) analizę wniosków o modernizację budynków i lokali; jako podstawowe kryterium przyjmuje się rozwiązania związane z likwidacją niskiej emisji oraz działania energooszczędne;

4) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe;

5) uchwalone przez wspólnoty mieszkaniowe roczne plany gospodarcze zarządu nieruchomością wspólną i środki zgromadzone na ten cel na rachunkach bankowych wspólnot mieszkaniowych.

§ 13. W celu zrealizowania planów remontowo – inwestycyjnych, nakłada się na Zakład obowiązek wykonania na rzecz Miasta przyjętych do realizacji zadań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 4.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 14. Prognoza dotycząca sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2017-2021

	PROGNOZA				
Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Sprzedaż (szt.)	200	200	200	200	200

§ 15. 1. Wprowadza się jako zasadę nietworzenie kolejnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

2. Wyjątek od zasady, o której mowa w ust. 1, stanowi tworzenie nowych wspólnot mieszkaniowych poprzez:

1) zbywanie lokali mieszkalnych w nieruchomościach tzw. klatkowych, stanowiących własność Miasta, w obrębie budynku, którego część klatek stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej;

2) wyodrębnianie własności lokali na rzecz dotychczasowych współwłaścicieli ułamkowych nieruchomości z udziałem Miasta;

3) zbywanie lokali mieszkalnych tzw. zakładowych nabytych przez Miasto od prywatnych właścicieli.

§ 16. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 odbywać się będzie przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) wolne lokale mieszkalne należące do zasobów Miasta o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m^2 w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta należy zbywać w drodze przetargu nieograniczonego;

2) wolne lokale mieszkalne należące do zasobów Miasta o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 80m^2 w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta lub innych podmiotów, których sprzedaż doprowadzi do zniesienia współwłasności z udziałem Miasta, należy zbywać w drodze przetargu nieograniczonego;

3) wolne lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych należy zbywać w drodze przetargu nieograniczonego, z zastrzeżeniem § 15 ust.1;

4) dopuszcza się możliwość sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego wolnych lokali mieszkalnych należących do zasobów Miasta, zlokalizowanych w ścisłym centrum Katowic, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 80m^2, w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice;

5) dążyć do zbycia ostatniego lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w budynkach położnych na nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż spowoduje zniesienie tej współwłasności oraz zbycia lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością innych podmiotów;

6) dopuszcza się do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących własnością Miasta, z zastrzeżeniem § 18 ust.1 pkt 1, w przypadku gdy wszyscy najemcy lokali w nieruchomości przystąpili do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem.

2. Wykaz wspólnot mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 pkt 5 przedstawia Załącznik nr 4 do Programu.

§ 17. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w latach 2017-2021 odbywać się będzie przy uwzględnieniu następujących zasad, z zastrzeżeniem zasad wynikających z § 15 i § 16:

1) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Miasta w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, w których w ostatnich 10 latach poniesiono znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego nieruchomości, Prezydent Miasta Katowice może zastosować indywidualne warunki sprzedaży lokali mieszkalnych, uwzględniające poniesione przez Miasto nakłady na roboty budowlane;

2) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych będących własnością Miasta, w których:

   a) Miasto poniosło znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego, lub

   b) stawka czynszu za nieruchomość ustalona została w drodze przetargu licytacyjnego, a najemca wykonał remont własnym kosztem i staraniem,

   Prezydent Miasta Katowice może zastosować indywidualne warunki sprzedaży;

3) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Miasta w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych oraz przy sprzedaży, o której mowa w pkt 2, nie wyraża się zgody na zbycie w przypadku gdy najemca:

a) zalega z bieżącymi opłatami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec Miasta, lub

b) korzysta z dodatku mieszkaniowego, lub

c) posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w pkt 2 ppkt b, lub

d) nie zamieszkuje w lokalu.

§ 18. 1. Wprowadza się ograniczenia w sprzedaży lokali należących do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w zakresie:

1) wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 2001 r. i w budynkach będących własnością Miasta, w których wykonano po 2000 r. remont kapitalny lub remont kapitalny połączony z termomodernizacją;

2) wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych, które nie zostały wyłączone ze sprzedaży na podstawie odrębnych przepisów, przez 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu:

a) lokalu mieszkalnego o stawce czynszu ustalonej w drodze przetargu;

b) lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta najmowanego w wyniku dobrowolnej zamiany z kontrahentem, który zwolnił lokal nienależący do mieszkaniowego zasobu Miasta. Nie dotyczy to lokalu, którego najemca przed zamieszkiwaniem w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu Miasta najmował lokal należący do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice;

c) lokalu mieszkalnego oddanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę;

3) ograniczenia sprzedaży lokali użytkowych do nieruchomości, w których wyodrębnienie własności lokalu użytkowego nie spowoduje utworzenia nowej wspólnoty mieszkaniowej z udziałem miasta Katowice;

2. Wyłączenia ze sprzedaży, o których mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczą przypadku, gdy sprzedaż lokalu spowoduje zniesienie współwłasności nieruchomości z udziałem Miasta.

Rozdział 5.
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 19. 1. Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu miasta Katowice zmierzające do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów mieszkaniowych do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty.

2. Prezydent Miasta Katowice w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za najem 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice.

3. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z Programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie, remonty i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, stawka bazowa czynszu może wzrastać systematycznie raz do roku.

4. Wolne lokale mieszkalne w budynkach będących własnością lub współwłasnością Miasta o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie miasta Katowice.

6. W uzasadnionych przypadkach upoważnia się Prezydenta Miasta Katowice do podwyższania czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych w Ustawie.

7. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższona w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

8. Prezydent Miasta Katowice określając stawkę czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Prezydent Miasta Katowice może zastosować dodatkowe – ponad opisane w ustawie – czynniki podwyższające lub obniżające.

9. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych zasobu mieszkaniowego miasta Katowice w budynkach wybudowanych po 2001 r. i w budynkach, w których wykonano remont kapitalny połączony z termomodernizacją po 2000 r. może zostać ustalona na poziomie dopuszczalnych maksymalnych granic określonych w Ustawie.

10. Wysokość stawki czynszu, o którym mowa w ust. 9 nie dotyczy stawek czynszów, których wysokość została ustalona w trybie przetargu.

11. Opłaty za lokale mieszkalne, w mieszkaniowym zasobie miasta Katowice o tych samych walorach, powinny być porównywalne.

12. 1) Dopuszcza się możliwość obniżki stawki czynszu, ustalonej przez Prezydenta Miasta Katowice, za najem lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, jeżeli wysokość stawki czynszu za najem lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu i najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;

2) Nie dopuszcza się możliwości obniżki stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.

13. Obniżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 12 pkt. 1**,** może być przyznana jednorazowo na okres 12 miesięcy.

14. Stawka czynszu na wniosek najemcy z zastrzeżeniem postanowień ust. 12 – 13, może być obniżona w zależności od wysokości uzyskiwanego dochodu o:

Progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu		
Dochód najemcy w przypadku gospodarstwa jednoosobowego	**Dochód na jedną osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego**	**Wysokość obniżki**
nie przekracza 55% najniższej emerytury	nie przekracza 40% najniższej emerytury	70%
przekracza 55% i nie przekracza 100% najniższej emerytury	przekracza 40% i nie przekracza 70% najniższej emerytury	60%
przekracza 100% i nie przekracza 120% najniższej emerytury	przekracza 70% i nie przekracza 85% najniższej emerytury	50%
przekracza 120% i nie przekracza 150% najniższej emerytury	przekracza 85% i nie przekracza 105% najniższej emerytury	40%
przekracza 150% i nie przekracza 175 % najniższej emerytury	przekracza 105% i nie przekracza 125% najniższej emerytury	30%

15. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca po dacie złożenia wniosku.

16. Miasto będzie prowadzić efektywne działania w zakresie polityki czynszowej poprzez:

1) windykacje zaległości czynszowych;

2) prowadzenie systemu zamian lokali;

3) umożliwienie najemcom odpracowania zaległości czynszowych.

Rozdział 6.
SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KATOWICE ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KATOWICE W KOLEJNYCH LATACH

§ 20. 1. Dla zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice przyjmuje się następujące sposoby zarządzania:

1) dla lokali Miasta w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta wyznacza się imiennie przedstawiciela właściciela – miasta Katowice do reprezentowania go we wspólnocie mieszkaniowej.

2) Zakład przejmuje odpowiedzialność właściciela – miasta Katowice w stosunkach z najemcami lokali i reprezentuje go wobec zarządów lub zarządców wspólnot mieszkaniowych w zakresie czynności administracyjnych;

3) dla nieruchomości będących własnością lub współwłasnością Miasta i w posiadaniu samoistnym Miasta przyjmuje się zarządzanie przez Zakład, który wykonuje jednocześnie polecenia właściciela (współwłaściciela) – miasta Katowice w zakresie sposobu i określenia wysokości opłat czynszowych oraz zawierania umów;

4) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obiektach szkół i placówek oświatowych przyjmuje się zarządzanie przez dyrektora szkoły lub placówki oświatowej, który wykonuje jednocześnie polecenia właściciela – miasta Katowice w zakresie sposobu i określania wysokości opłat czynszowych oraz zawierania umów;

5) dla lokali mieszkalnych nabytych przez Miasto w nieruchomościach będących własnością innych podmiotów przyjmuje się zarządzanie przez administrację tych podmiotów po podpisaniu stosownej umowy, do czasu ich zbycia.

§ 21. 1. Dopuszcza się możliwość zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem miasta Katowice przez Miasto, w imieniu którego działa i występuje Zakład.

2. Dopuszcza się możliwość zarządzania lokalami Miasta w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych przez zarządców nieruchomości wspólnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Przyjmuje się, w celu zagwarantowania utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w niepogorszonym stanie technicznym, realizowanie umów zawartych przez Zakład z podmiotami zewnętrznymi na usługi i roboty budowlane.

Rozdział 7.
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 22. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią:

1) środki z budżetu Miasta;

2) środki z budżetu państwa pozyskiwane w ramach programów rządowych;

3) środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;

4) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych;

5) z innych źródeł finansowania.

2. Miasto aktywnie działa w celu pozyskania innych środków finansowania gospodarki mieszkaniowej.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej Miasta powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie Miasta na dany rok.

4. Partycypacja Miasta w remontach nieruchomości stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 przedstawia Załącznik nr 5 do Programu.

Rozdział 8.
WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ W KOLEJNYCH LATACH

§ 23. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2017 – 2021, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także zakupy inwestycyjne przedstawia Załącznik nr 6 do Programu.

Rozdział 9.
INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KATOWICE

§ 24. Przyjąć warianty postępowania w zakresie przydzielania lokali zamiennych w związku z remontem i przebudową lokali i budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga:

1) Miasto zabezpiecza lokal zamienny na czas remontu koniecznego. Po zakończeniu remontu lub przebudowy udostępnia naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu;

2) Miasto zabezpiecza lokal zamienny na czas nieoznaczony i wypowiada stosunek najmu dotychczas użytkowanego lokalu.

§ 25. 1. Miasto umożliwia zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta:

1) w ramach zamiany z Miastem;

2) z wyszukanym kontrahentem;

3) na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Katowice odnośnie Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice.

2. W celu osiągnięcia optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego oraz osiąganego przez nie dochodu Miasto prowadzić będzie program aktywnej zamiany mieszkań.

§ 26. 1. Dążyć do poprawy stanu technicznego, estetycznego i wykorzystania mieszkaniowego zasobu miasta Katowice poprzez działania określone odrębnymi programami uchwalonymi przez Radę Miasta Katowice.

2. Dla lokali znajdujących się w budynkach o szczególnych walorach architektoniczno - konserwatorskich lub lokalizacyjnych nieobjętych programami, o których mowa w ust. 1, albo w celu poprawy stanu technicznego, estetycznego lub wykorzystania budynku, Prezydent Miasta Katowice może przyjąć indywidualny sposób zagospodarowania lokalu, dotyczący w szczególności: zbycia, zmiany sposobu użytkowania lub warunków najmu lokalu.

§ 27. Dopuścić możliwość zbywania nieruchomości budynkowych lub ich zespołów wymagających znacznych nakładów finansowych na remonty kapitalne połączone z modernizacją, w szczególności nieruchomości, w których lokale mieszkalne posiadają powierzchnię użytkową przekraczającą 80m2. Do sprzedaży wyznacza się nieruchomości budynkowe po przydzieleniu mieszkańcom lokali zamiennych.

§ 28. 1. Dążyć do zniesienia współwłasności miasta Katowice:

1) w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice poprzez zbywanie lokali będących własnością Miasta na rzecz ich najemców lub w przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2;

2) w nieruchomościach, których Miasto jest współwłaścicielem części ułamkowych poprzez zbywanie udziałów Miasta w drodze przetargu lub zbywanie lokali stanowiących własność Miasta po wyodrębnieniu ich własności na rzecz najemców lub w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuścić wstrzymanie działań zmierzających do zniesienia współwłasności miasta Katowice, o którym mowa w ust. 1, w obszarach objętych między innymi lokalnymi programami rewitalizacji, do czasu zakończenia ustalonych programem działań.

3. Dopuścić nabywanie przez Miasto lokali w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice lub części ułamkowych w nieruchomościach, których Miasto jest współwłaścicielem, dla nieruchomości zlokalizowanych między innymi w obszarach objętych lokalnymi programami rewitalizacji, w celu ustanowienia na rzecz Miasta wyłącznej własności tych nieruchomości.

§ 29. 1. Prezydent Miasta Katowice lub upoważnione przez niego osoby, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek Zakładu lub na wniosek osoby zobowiązanej do opuszczenia i opróżnienia lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu bez orzeczonego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, a której zgodnie z art. 14 ust. 4 Ustawy przysługuje prawo do takiego lokalu, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

2. Jako szczególnie uzasadnione przypadki rozumie się m.in. celowość opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu o dużej powierzchni, wysokim standardzie wyposażenia technicznego lub wysokim zadłużeniu.

§ 30. 1. Miasto, w myśl art. 21 ust. 4 Ustawy, przewiduje lokale zamienne dla najemców, którzy nie skorzystali z oferty pierwszeństwa zakupu używanego lokalu mieszkalnego położonego w budynkach należących do wspólnoty mieszkaniowej lub innych podmiotów bądź używanej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

2. W przypadku nieskorzystania z oferty nabycia lokalu bądź nieruchomości na zasadach określonych w ust. 1 następuje wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

3. Zwolnione lokale mieszkalne bądź nieruchomości, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do zbycia w przetargu nieograniczonym.

§ 31. Miasto reguluje stany prawne nieruchomości pozostających w jego posiadaniu samoistnym poprzez:

1) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie;

2) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa jako jedynego spadkobiercę i w dalszej kolejności komunalizację;

3) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Miasto jako jedynego spadkobiercę;

4) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez spadkobierców właścicieli celem przeniesienia przez nich własności nieruchomości na Miasto w drodze nieodpłatnych czynności prawnych;

5) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez spadkobierców właścicieli w przypadku, gdy nieruchomość stanowi współwłasność ułamkową Miasta celem prawidłowego zarządzania zasobem.

§ 32. 1. Dążyć do uregulowania stanów prawnych nieruchomości tzw. klatkowych powstałych w wyniku niewłaściwie przygotowanej prywatyzacji lokali, którą poprzedził niewłaściwy podział geodezyjny jednej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

2. Dla uregulowania stanów prawnych nieruchomości, o których mowa w ust. 1, Miasto przejmie na siebie zadanie przygotowania całego procesu prawnego i ciężar finansowy regulacji.

§ 33. Ciężar finansowy regulacji stanów prawnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych w zakresie kosztów wieczystoksięgowych wynikających z wykonania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku, przeprowadzonej w trybie art. 29 ust. 1 pkt 1d ppkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przejmuje w całości Miasto.

§ 34. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych Miasto może występować do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań dotyczących nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe działek funkcjonalnych, o ile nie spełniają one wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.

Załącznik Nr 1 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta Katowice na lata 2017-2021

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w latach 2017-2021

Lp	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 30.09.2016		Prognoza na lata 2016-2021					
				2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
I	Mieszkaniowy zasób miasta Katowice (1+2+3)	ilość	**16 440**	**16 367**	**16 188**	**16 063**	**15 938**	**15 813**	**15 688**
w tym:									
1	Lokale zarządzane przez KZGM w Katowicach	ilość	16 357	16 297	16 118	15 993	15 868	15 743	15618
-	*Lokale socjalne*	ilość	1052	1052	1102	1152	1202	1252	1302
-	*Tymczasowe pomieszczenia*	ilość	32	35	40	45	50	55	60
-	*Pozostałe lokale mieszkalne*	ilość	15 273	15 210	14 976	14 796	14 616	14 436	14 256
2	Lokale mieszkalne w obiektach szkół i placówek oświatowych	ilość	70	70	70	70	70	70	70
3	Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w formie spadku	ilość	13	Prognoza trudna do oszacowania z uwagi na brak kryteriów przyrostu i ubytku zasobu - zgodnie z przyjętymi zasadami lokale po uregulowaniu ich stanu prawnego przeznacza się do zbycia w przetargu					

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w latach 2017-2021

Załącznik Nr 2 Tabela 1. Lokale socjalne w kolejnych latach - zarządzane przez KZGM w Katowicach

Wyszczególnienie			2017		2018		2019		2020		2021	
Lp	**Stan techniczny**	**Opis**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**
1	Dobry	lokale w budynkach, które w okresie prognozy nie wymagają napraw	94	9 %	93	8 %	92	8 %	91	7 %	90	7 %
2	Zadowalający	lokale w budynkach, których elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy należy naprawić, konserwować, bądź wymienić	395	36 %	398	35 %	401	33 %	404	33 %	407	32 %
3	Niezadowalający	lokale w budynkach, w których drobne elementy konstrukcji i inne elementy wymagają napraw lub wymiany	515	46 %	544	47 %	573	48 %	602	48 %	630	48 %
4	Zły	lokale w budynkach, w których elementy konstrukcji i inne elementy wymagają wymiany lub generalnej naprawy	98	9 %	117	10 %	136	11 %	155	12 %	175	13 %
		RAZEM	**1 102**	**100 %**	**1 152**	**100 %**	**1 202**	**100 %**	**1 252**	**100 %**	**1 302**	**100 %**

Załącznik Nr 2 Tabela 2. Tymczasowe pomieszczenia w kolejnych latach - zarządzane przez KZGM w Katowicach

Wyszczególnienie			2017		2018		2019		2020		2021	
Lp	**Stan techniczny**	**Opis**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**
1	Dobry	pomieszczenia w budynkach, które w okresie prognozy nie wymagają napraw	6	14 %	7	15 %	8	16 %	9	16 %	10	17 %
2	Zadowalający	pomieszczenia w budynkach, których elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy należy naprawić, konserwować, bądź wymienić	18	46 %	20	44 %	22	44 %	24	44 %	26	43 %
3	Niezadowalający	pomieszczenia w budynkach, w których drobne elementy konstrukcji i inne elementy wymagają napraw lub wymiany	14	34 %	15	34 %	16	32 %	17	31 %	19	32 %
4	Zły	pomieszczenia w budynkach, w których elementy konstrukcji i inne elementy wymagają wymiany lub generalnej naprawy	2	6 %	3	7 %	4	8 %	5	9 %	5	8 %
		RAZEM	**40**	**100 %**	**45**	**100 %**	**50**	**100 %**	**55**	**100 %**	**60**	**100 %**

Załącznik Nr 2 Tabela 3. Pozostałe lokale mieszkalne w kolejnych latach - zarządzane przez KZGM w Katowicach i inne podmioty

Wyszczególnienie			2017		2018		2019		2020		2021	
Lp	**Stan techniczny**	**Opis**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**	**Liczba**	**Udział**
1	Dobry	lokale w budynkach, które w okresie prognozy nie wymagają napraw	5 013	33 %	5 003	34 %	4 990	34 %	4 982	34 %	4 972	35 %
2	Zadowalający	lokale w budynkach, których elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy należy naprawić, konserwować, bądź wymienić	7 071	47 %	7 071	47 %	7 071	48 %	7 064	49 %	7 062	49 %
3	Niezadowalający	lokale w budynkach, w których drobne elementy konstrukcji i inne elementy wymagają napraw lub wymiany	2 192	15 %	2 069	14 %	1 958	13 %	1 850	13 %	1 739	12 %
4	Zły	lokale w budynkach, w których elementy konstrukcji i inne elementy wymagają wymiany lub generalnej naprawy	770	5 %	7 23	5 %	6 67	5 %	6 10	4 %	553	4 %
		RAZEM	**15 046**	**100 %**	**14 866**	**100 %**	**14 686**	**100 %**	**14 506**	**100 %**	**14 326**	**100 %**

Załącznik Nr 3 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta Katowice na lata 2017-2021

Plan wydatków na remonty i modernizacje wynikający ze stanu technicznego budynków w ujęciu kwotowym w latach 2017-2021

Lp	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1	**Wydatki ponoszone z tytułu realizacji zadań remontowych powierzonych jednostce budżetowej:**	**22 700 000**	**26 400 000**	**26 400 000**	**26 400 000**	**26 400 000**
-	Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	14 000 000	14 000 000	14 000 000	14 000 000	14 000 000
-	Remonty lokali mieszkalnych i użytkowych	6 750 000	6 750 000	6 750 000	6 750 000	6 750 000
-	Pozostałe remonty (w tym m.in. remonty ogólnobudowlane, usuwanie awarii, wymiana stolarki budowlanej, prace rozbiórkowe i inne)	1 040 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
-	Zakup usług konserwacyjnych	900 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
-	Prace remontowo - konserwatorskie dotyczące obiektów zabytkowych będących w używaniu jednostek budżetowych	10 000	50 000	50 000	50 000	50 000
2	**Wydatki ponoszone z tytułu realizacji zadań inwestycyjnych powierzonych jednostce budżetowej:**	**29 742 310**	**25 679 029**	**9 350 000**	**7 855 000**	**5 735 000**
-	Zadania inwestycyjne realizowane poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym	4 392 900	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
-	Zadania inwestycyjne realizowane w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej	25 204 910	21 029 029	4 700 000	3 205 000	1 085 000
-	Zakupy inwestycyjne	144 500	150 000	150 000	150 000	150 000
3	**RAZEM**	**52 442 310**	**52 079 029**	**35 750 000**	**34 255 000**	**32 135 000**

Załącznik nr 4 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017-2021

Wykaz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, w których Miasto jest właścicielem ostatniego lokalu mieszkalnego należącego do zasobu mieszkaniowego miasta Katowice

Lp	Adres nieruchomości	Lp	Adres nieruchomości
1	Broniewskiego Władysława 13	22	Ligonia Juliusza 18
2	Czerwińskiego Bolesława 11	23	Narcyzów 4
3	Czerwińskiego Bolesława 3a	24	Powstańców 24
4	Grażyńskiego Michała 12	25	Powstańców 26
5	Grażyńskiego Michała 18	26	Reymonta Władysława 36
6	Grażyńskiego Michała 28	27	Rybnicka 12
7	Grażyńskiego Michała 40	28	Sienkiewicza Henryka 5
8	Iłłakowiczówny Kazimiery 25A	29	Szeligiewicza Marcina 3B
9	Sokolska 47a	30	Wita Stwosza 23, 23A, 23B
10	Sokolska 50	31	Zajączka Józefa 18
11	Sokolska 62	32	Bronisławy 11
12	Wyszyńskiego Stefana 10	33	Bronisławy 20
13	Wyszyńskiego Stefana 16	34	Bronisławy 30
14	Wyszyńskiego Stefana 24	35	Kołobrzeska 19
15	Wyszyńskiego Stefana 26	36	Panewnicka 23
16	Astrów 1	37	Piotrowicka 42
17	Astrów 3	38	Śląska 35B
18	Jagiellońska 24	39	Wileńska 20
19	Kanarków 1, 1A, 1B, 1C	40	Zielonogórska 25A
20	Kanarków 3, 3A, 3B, 3C	41	Gliwicka 26 - lokal użytkowy
21	Kanarków 5	-	

Załącznik Nr 5 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017-2021

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021

Lp	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1	**Środki z budżetu miasta:**					
-	Na zakup usług eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej, na utrzymanie jednostki zarządzającej oraz remonty bieżące i konserwacje	122 540 094	127 320 971	127 650 000	128 145 000	128 265 000
-	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne	4 537 400	4 650 000	4 650 000	4 650 000	4 650 000
-	Na realizację zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej	19 504 910	21 029 029	4 700 000	3 205 000	1 085 000
-	Na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	5 700 000	0,00	0,00	0,00	0,00
2	**RAZEM**	**152 282 404**	**153 000 000**	**137 000 000**	**136 000 000**	**134 000 000**

Załącznik Nr 6 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta Katowice na lata 2017-2021

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2017 – 2021, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także zakupy inwestycyjne

Lp	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty bieżącej eksploatacji związane z utrzymaniem zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej oraz na utrzymanie jednostki zarządzającej	61 115 094	61 920 971	62 250 000	62 745 000	62 865 000
2	Koszty remontów bieżących przeprowadzanych w zasobie powierzonym w zarząd jednostce budżetowej wraz z kosztami usług konserwacyjnych	8 700 000	12 400 000	12 400 000	12 400 000	12 400 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli:	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
-	eksploatacja i wynagrodzenie członków Zarządu lub Zarządcy	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000
-	remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	14 000 000	14 000 000	14 000 000	14 000 000	14 000 000
4	Koszty ponoszone z tytułu opłat niezależnych od właściciela dla użytkowników lokali gminnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	27 725 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000
5	Koszty remontów kapitalnych, modernizacji oraz wydatki poniesione na zakupy inwestycyjne:	24 042 310	25 679 029	9 350 000	7 855 000	5 735 000
-	realizacja zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz zakupy inwestycyjne	4 537 400	4 650 000	4 650 000	4 650 000	4 650 000
-	realizacja zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej	19 504 910	21 029 029	4 700 000	3 205 000	1 085 000
6	Wydatki inwestycyjne na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	5 700 000	0,00	0,00	0,00	0,00
7	**RAZEM**	**152 282 404**	**153 000 000**	**137 000 000**	**136 000 000**	**134 000 000**