

**UCHWAŁA NR XXXV/757/21
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 27 maja 2021 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania z realizacji w 2020 r. „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017-2021” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Przyjąć sprawozdanie Prezydenta Miasta Katowice za 2020 r. z realizacji „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017-2021”- załącznik nr 1 oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”- załącznik nr 2.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Maciej Biskupski

Informacja o realizacji za rok 2020 r. zadań wynikających z Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017-2021 – Uchwała nr XL/769/17 Rady Miasta Katowice (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2017 r. poz. 2885 z późn. zm.)

1. § 4 ust. 1 Programu - Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta

l.p.	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 30.09.2016		Wykonanie				
				2016	2017	2018	2019	2020
I	Mieszkaniowy zasób miasta Katowice (1+2+3)	ilość	16 440	16 253	15 945	15 696	15 770	15693
w tym:								
1	Lokale zarządzane przez KZGM w Katowicach	ilość	16 357	16 171	15 866	15 618	15 698	15 617
-	Lokale socjalne	ilość	1052	1052	1076	1144	0*	0*
-	Tymczasowe pomieszczenia	ilość	32	35	35	40	44	45
-	Pozostałe lokale mieszkalne	ilość	15 273	15 084	14 755	14 434	15 654	15 572
2	Lokale mieszkalne w obiektach szkół i placówek oświatowych	ilość	70	71	70	69	65	63
3	Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w formie spadku (będące w 100% własnością Miasta)	ilość	13	11	9	9	7	13

*Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego od dnia 21.04.2019 r. znosi obowiązek wydzielania z zasobu mieszkaniowego gminy lokali socjalnych.

2. § 5 Programu - Powiększanie mieszkaniowego zasobu miasta Katowice

W 2020 roku do zasobów Miasta pozyskano w drodze zamiany nieruchomości:

- Lokal mieszkalny nr 4 o powierzchni 53,40 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni użytkowej 6,50 m² położony w budynku przy Placu Ogród Dworcowy 4;
- Lokal mieszkalny nr 4 o powierzchni 52,80 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni użytkowej 6,30 m² położony w budynku przy Placu Ogród Dworcowy 5;

Lokale pozyskano w zamian za dwa lokale mieszkalne nr 10 i 12 przy ul. Kochanowskiego 11 w Katowicach.

3. § 11 Programu – Wydatki na remonty bieżące i modernizacje wynikające ze stanu technicznego budynków w ujęciu kwotowym

L.P.	Wyszczególnienie	PLAN WG PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2020	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020	ZAANGAŻOWANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2020	% WYK. (5/3)
	1	2	3	4	5	6
1	Wydatki poniesione z tytułu realizacji zadań remontowych powierzonych jednostce budżetowej:	26 400 000,00	22 777 832,00	21 295 644,73	21 295 644,73	93%
-	Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	14 000 000,00	13 500 000,00	13 406 398,89	13 406 398,89	99%
-	Remonty lokali mieszkalnych i użytkowych	6 750 000,00	4 517 018,00	3 704 603,92	3 704 603,92	82%
-	Pozostałe remonty (w tym m.in. remonty ogólnobudowlane, usuwanie awarii, wymiana stolarki okiennej, prace rozbiórkowe i inne)	4 500 000,00	3 489 709,00	3 023 719,30	3 023 719,30	87%
-	Zakup usług konserwacyjnych	1 100 000,00	1 271 105,00	1 160 922,62	1 160 922,62	91%
-	Prace remontowo-konserwatorskie dotyczące obiektów zabytkowych będących w użytkowaniu jednostek budżetowych	50 000,00	0,00	0,00	0,00	0%
2	Wydatki poniesione z tytułu realizacji zadań inwestycyjnych powierzonych jednostce budżetowej:	7 855 000,00	22 668 697,00	14 624 370,11	14 624 370,11	65%
-	Zadania inwestycyjne realizowane poza WPI	4 500 000,00	759 628,00	449 876,22	449 876,22	59%
-	Zadania inwestycyjne realizowane w ramach WPI	3 205 000,00	21 796 069,00	14 099 832,89	14 099 832,89	65%
-	Zakupy inwestycyjne	150 000,00	113 000,00	74 661,00	74 661,00	50%
3	Razem	34 255 000,00	45 446 529,00	35 920 014,84	35 920 014,84	79%

4. § 14 Programu - Sprzedaż lokali mieszkalnych

Plan roczny wg. Programu w 2020 r.	Ilość lokali zbytych w 2020 r.	Uwagi
200	321 lokali mieszkalnych, w tym: — 248 lokali w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, — 71 lokale w drodze przetargu, Dodatkowo: 2 budynki mieszkalne jednorodzinne (ul. Styczniowa 30b, Le Ronda 21) 2 udziały Miasta w nieruchomościach zabudowanych budynkami wielolokalowymi: — ul. Górnicza 15 (udział ½ części); — ul. Chopina 18 (udział 0,6867 części); Miasto Katowice przeniosło na rzecz KTBS Sp. z o.o. prawo własności nieruchomości położonych przy ul. Mariackiej 30, 32 i 34 w Katowicach zabudowanych budynkami mieszkalnymi jako wkład niepieniężny.	

5. § 16 ust. 2 Programu - Wykaz lokali sprzedanych, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 5 Programu

W 2020 roku nie sprzedano ostatnich lokali należących do zasobu mieszkaniowego Miasta w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych oraz budynkach będących własnością innych podmiotów.

6. § 19 Programu - Polityka czynszowa

Obowiązujące zarządzenia:

- Zarządzenie nr 866/2016 Prezydenta Miasta Katowice z dn. 15 czerwca 2016 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, czynszu za najem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne.

7. § 22 ust. 5 Programu – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

l.p.	Wyszczególnienie	PLAN WG PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIO- WYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2020	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020	ZAANGAŻO- WANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2020	% WYK. (5/3)
	1	2	3	4	5	6
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	128 145 000,00	125 901 666,00	119 309 079,14	119 309 079,14	95%
-	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne	4 650 000,00	872 628,00	524 537,22	524 537,22	60%
-	Na realizację zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej	3 205 000,00	21 796 069,00	14 099 832,89	14 099 832,89	65%
-	Na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
2	RAZEM	136 000 000,00	148 570 363,00	133 933 449,25	133 933 449,25	90%

8. § 23 Programu – Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej

l.p.	TREŚĆ	PROGNOZA WG PROGRAMU GOSPODA- ROWANIA MIESZKANIO- -WYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2020	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020	ZAANGAŻOW- ANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2020	% WYK. (5/3)
	1	2	3	4	5	6
1	Koszty bieżącej eksploatacji związane z utrzymaniem zasobu powierzzonego w zarząd jednostce budżetowej oraz na utrzymanie jednostki zarządzającej	62 745 000,00	66 378 834,00	62 075 310,95	62 075 310,95	94%
2	Koszty remontów bieżących przeprowadzonych w zasobie powierzonym z zarząd jednostce budżetowej wraz z kosztami usług konserwacyjnych	12 400 000,00	9 277 832,00	7 889 245,84	7 889 245,84	85%
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli, w tym:	25 000 000,00	24 803 000,00	24 659 020,60	24 659 020,60	99%
-	Eksploatacja i wynagrodzenie członków Zarządu lub Zarządcy	11 000 000,00	11 303 000,00	11 252 621,71	11 252 621,71	100%
-	Remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	14 000 000,00	13 500 000,00	13 406 398,89	13 406 398,89	99%
4	Koszty ponoszone z tytułu opłat niezależnych od właściciela dla użytkowników lokali gminnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	28 000 000,00	25 442 000,00	24 685 501,75	24 685 501,75	97%
5	Koszty remontów kapitalnych, modernizacji oraz wydatki poniesione na zakupy inwestycyjne, w tym:	7 855 000,00	22 668 697,00	14 624 370,11	14 624 370,11	65%
-	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne	4 650 000,00	872 628,00	524 537,22	524 537,22	60%
-	Na realizację zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej	3 205 000,00	21 796 069,00	14 099 832,89	14 099 832,89	65%
6	Wydatki inwestycyjne na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
7	OGÓŁEM	136 000 000,00	148 570 363,00	133 933 449,25	133 933 449,25	90%

9. § 25 Programu - Zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta

W 2020 roku dokonano zamian lokali:

- 1) w ramach zamiany z Miastem – 29 zamian,
- 2) z wyszukanym kontrahentem – 15 zamian.

10. § 31 Programu - Regulowanie stanów prawnych nieruchomości zlokalizowanych w Katowicach, administrowanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach

W 2020 roku wszczęto postępowanie mające na celu zasiedzenie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości służebności drogi koniecznej do nieruchomości:

- ul. Morawa 119a.

W 2020 roku nie wszczynano postępowań spadkowych, mających na celu nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa jako jedynego spadkobiercę, celem dalszej komunalizacji.

W 2020 sąd powszechny nie orzekł o zasiedzeniu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości podlegających dalszej komunalizacji.

Natomiast w trakcie rozpatrywania przez sądy powszechne pozostawały postępowania mające na celu zasiedzenie na rzecz Skarbu Państwa następujących nieruchomości:

- ul. Czecha 3,4,5,6,
- ul. Wojewódzka 14,14a (udział w wys. 3/8),
- ul. Św. Pawła 7,7a,7b (udział w wys. 1/2).
- ul. Ligonja 36;
- ul. Wiosny Ludów 7.

W 2020 roku kompletowano i aktualizowano dokumentacje wszczętych już postępowań, mających na celu zasiedzenie własności następujących nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa:

- ul. Kozielska 1, 1a (udział w wys. 1/2),
- ul. Stalmacha 26,26a (udział w wys. 2/5),
- ul. Modelarska 9 (udział w wys. 3/5)
- ul. Chromika 25.

W 2020 roku przekazano zarząd następującymi nieruchomościami, zarządzanymi dotychczas przez KZGM:

- ul. Wojewódzka 28.

Jednocześnie informuję, że w związku ze zmianą przepisów dotyczących komunalizacji nieruchomości, w 2020r. w Wydziale Budynków i Dróg uzupełniano i kompletowano dokumentację niezbędną do złożenia przez Wydział Prawny wniosków do Sądu Powszechnego o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości bezpośrednio na rzecz miasta Katowice, a nie jak do tej pory na rzecz Skarbu Państwa - z przeznaczeniem do późniejszej komunalizacji na rzecz miasta. Powyższe działania dotyczyły następujących nieruchomości:

- ul. Gen. Zygmunta Jankego 194;
- ul. Smoleńskiej 2 (udział);
- ul. Stefana Czarneckiego 1,3;
- ul. Gen. Józefa Hallera 56,58,58a;
- ul. Oswobodzenia 75 i 75a;
- ul. Gnieźnieńskiej 2;
- ul. Warszawskiej 6/ ul/ Teatralnej 9 (udział);
- ul. Józefowskiej 83/ ul. Gnieźnieńskiej 18.

Informacja na temat realizacji 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. Uch. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 4368).

1) W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wydano 366 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w tym:

• 331 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony tj:

132 – realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z 2017 r., 2018 r., 2019 r., 2020 r.

16 – realizacja list osób opuszczających rodziny zastępcze, domy dziecka i inne placówki wychowawcze,

8 – dla osób, zamieszkujących w lokalach, których najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez tut. Urząd lub umów zawartych z Dyrektorem KZGM w Katowicach (§ 5 załącznika do ww. uchwały),

29 – przydział lokali zamiennych dla osób zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego wraz z modernizacją oraz w budynkach przeznaczonych do wyburzenia ze względu na zły stan techniczny,

29 – zamiana z miastem,

15 – zamiana z kontrahentem,

19 – dla osób zajmujących lokale socjalne, które z uwagi na zmianę sytuacji materialnej kwalifikowały się do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,

14 – regulacja stanu prawnego lokalu po zgonie najemcy lub wyprowadzeniu i wymeldowaniu się najemcy,

4 – lokale wynajęte o czynszu ustalonym w przetargu,

3 – przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu na czas oznaczony celem zamiany,

16 – przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony,

46 – dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę (§16 załącznika do ww. uchwały)

• 35 skierowań do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tj:

10 – realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,

3 – realizacja list osób opuszczających rodziny zastępcze, domy dziecka i inne placówki wychowawcze,

22 – dla osób, wobec których sąd orzekł eksmisję wraz uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2) Realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony na dzień 31.12.2020 r.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2017 r. zostało ujętych 177 osób. Na dzień 31.12.2020 r. na przydział mieszkania oczekiwały 4 osoby:

– 4 osoby oczekiwały na propozycję lokalu na czas nieoznaczony,

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2018 r.

ujętych zostało 201 osób. Na dzień 31.12.2020 r. na przydział mieszkania oczekiwały **4** osoby:
- 4 osoby oczekiwało na propozycję lokalu na czas nieoznaczony,

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2019 r. ujętych zostało 179 osób. Na dzień 31.12.2020 r. na przydział mieszkania oczekiwały **53** osoby:
- 53 osoby oczekiwały na propozycję lokalu na czas nieoznaczony.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2020 r. ujętych zostało 158 osób. Na dzień 31.12.2020 r. na przydział mieszkania oczekiwało **112** osób:
- 112 osób oczekiwało na propozycję lokalu na czas nieoznaczony.

Na liście osób opuszczających rodziny zastępcze, domy dziecka i inne placówki wychowawcze na dzień 31.12.2020 r. na przydział mieszkania oczekiwało 17 osób:
– 17 osób oczekiwało na propozycję lokalu na czas nieoznaczony.

Na propozycję lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony na dzień 31.12.2020 r. oczekiwały **3** osoby zamieszkujących w lokalach, których najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych wydanych przez tut. Urząd lub umów zawartych z Dyrektorem KZGM w Katowicach (§ 5 załącznika do ww. uchwały).

Łącznie 193 osoby oczekiwały na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

Ponadto na propozycję lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony na podstawie § 3 ust. 5 i § 3 ust. 6 załącznika do ww. uchwały na dzień 31.12.2020 r. oczekiwały również **203** osoby, zamieszkujące w lokalach w ramach najmu socjalnego, a które ze względu na wysokość uzyskiwanego dochodu kwalifikowały się do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

3) Realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na dzień 31.12.2020 r.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w 2015 r. zostało ujętych 10 osób. Na dzień 31.12.2020 r. na przydział lokalu oczekiwały **2** osoby:
– 2 osoby oczekiwały na propozycję lokalu w ramach najmu socjalnego.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w 2017 r. zostało ujętych 20 osób. Na dzień 31.12.2020 r. na przydział lokalu oczekiwało **6** osób:
– 6 osób oczekiwało na propozycję lokalu w ramach najmu socjalnego.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w 2018 r. zostało ujętych 25 osób. Na dzień 31.12.2020 r. na przydział lokalu oczekiwało **10** osób:
- 10 osób oczekiwało na propozycję lokalu w ramach najmu socjalnego.

Na liście osób opuszczających rodziny zastępcze, domy dziecka, inne placówki wychowawcze na dzień 31.12.2020 r. na przydział lokalu oczekiwały 132 osoby:
- 132 osoby oczekiwało na propozycję lokalu w ramach najmu socjalnego.

Na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego w celu realizacji wyroków eksmisyjnych wraz z uprawnieniem do zawarcia takiej umowy na dzień 31.12.2020 r. oczekiwały 2272 osoby.

Łącznie 2422 osoby oczekiwały na zawarcie umowy najmu lokalu w ramach najmu socjalnego.

4) Na lokale zamienne na dzień 31.12.2020 r. oczekiwało **56** osób zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do wyburzenia i do remontu kapitalnego wraz z modernizacją oraz ze względu na zły stan techniczny.