

**UCHWAŁA NR XLVIII/1064/22
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie przyjęcia strategii mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2022-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 i 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Przyjąć strategię mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2022-2030 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Maciej Biskupski

Załącznik do uchwały Nr XLVIII/1064/22
Rady Miasta Katowice
z dnia 26 maja 2022 r.

STRATEGIA MIESZKALNICTWA MIASTA KATOWICE NA LATA 2022-2030

Katowice 2022

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
WSTĘP	4
1. POLITYKA MIESZKANIOWA PAŃSTWA	6
2. ZADANIA GMINY W ZAKRESIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ	7
2.1 Akty prawa powszechnie obowiązującego	7
2.2 Krajowe dokumenty strategiczne	10
2.3 Gminne dokumenty strategiczne i wdrożeniowe	11
3. DIAGNOZA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W KATOWICACH	18
3.1 Dochody miasta Katowice związane z mieszkalnictwem.....	18
3.2 Wydatki miasta Katowice związane z mieszkalnictwem	20
3.2.1 Wydatki miasta Katowice związane z utrzymaniem komunalnego zasobu mieszkaniowego	22
3.2.2 Wydatki miasta Katowice na wypłaty dodatków mieszkaniowych	22
3.2.3 Wydatki miasta Katowice związane z zadaniami rozwojowymi	26
3.3 Działalność gminy związana z tworzeniem warunków dla rozwoju rynku mieszkaniowego	27
3.4 Ocena ilościowa i jakościowa zasobów mieszkaniowych w Katowicach.....	32
3.4.1 Zasoby mieszkaniowe ogółem	32
3.4.2 Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji miasta Katowice	33
3.4.3 Zasób Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	41
3.5 Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Katowicach.....	47
3.5.1 Budownictwo mieszkaniowe.....	47
3.5.2 Analiza porównawcza cen nieruchomości w Katowicach.....	49
3.6 Szacunek potrzeb mieszkaniowych	51
3.6.1 Szacunek potrzeb mieszkaniowych ogółem	51
3.6.2 Szacunek potrzeb mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym Katowic.....	57
4. BILANS STRATEGICZNY	62
5. ANALIZA SWOT	64
6. WIZJA ROZWOJU MIESZKALNICTWA W KATOWICACH	67
7. STRATEGICZNE CELE MIESZKANIOWE	68
7.1 Cel strategiczny 1 - wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego	73
7.2 Cel strategiczny 2 - racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta Katowice	83

7.3 Cel strategiczny 3 - podwyższenie jakości zamieszkania, w szczególności rewitalizacja centrum miasta Katowice	99
8. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ ZWIĄZANYCH Z MIESZKALNICTWEM	116
9. SYSTEM WDRAŻANIA I MONITOROWANIA STRATEGII MIESZKANIOWEJ.....	117
SPIS TABEL, WYKRESÓW I RYSUNKÓW	122

WSTĘP

Poprawa sytuacji na rynku mieszkaniowym stanowi jeden z filarów rozwojowych miasta Katowice. Rozwój tego sektora jest ściśle powiązany i sprzyja rozwojowi gospodarczemu i społecznemu regionu. Władze miasta Katowice dostrzegają potrzebę aktywnego wspierania rozwoju rynku mieszkaniowego poprzez wykorzystanie instrumentów znajdujących się w zakresie kompetencji organów odpowiedzialnych za kształtowanie lokalnej polityki mieszkaniowej.

Głównym celem polityki mieszkaniowej na poziomie gminy jest tworzenie warunków zapewniających gospodarstwu domowemu możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z własnymi preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi poprzez zastosowanie odpowiednich instrumentów na etapie procesu inwestycyjnego, w fazie nabywania prawa do mieszkania oraz w fazie eksploatacji zasobu mieszkaniowego.

Planowany rozwój mieszkalnictwa w Katowicach uwzględnia zapisy globalnych i europejskich polityk wyznaczających standardy funkcjonowania tej sfery, w tym m.in. zapisy Nowej Agendy Miejskiej¹ Organizacji Narodów Zjednoczonych, zgodnie z którymi wspierana będzie realizacja prawa do odpowiednich warunków mieszkaniowych poprzez opracowywanie i wdrażanie polityk mieszkaniowych na wszystkich szczeblach podziału administracyjnego kraju, które to polityki oparte będą na zasadach włączenia społecznego, efektywności ekonomicznej i ochrony środowiska².

Miasto Katowice będzie podejmowało działania przyczyniające się do wzrostu podaży mieszkań poprzez stworzenie optymalnych warunków do inwestowania przez inwestorów indywidualnych, deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe i товариства будownицтва społecznego.

Problematyka rozwoju mieszkalnictwa uzyskała odpowiednią rangę w gospodarce miasta i środowisku samorządowym wraz z opracowaniem i wdrażaniem Strategii Mieszkalnictwa Miasta Katowice na lata 2010-2020³. Władze miasta Katowice będą

¹ Nowa Agenda Miejska jest dokumentem zatwierdzonym na Konferencji Miejskiej Habitat III w Quito w październiku 2016 r.

² M.in. zgodnie z pkt 105 i pkt 106 Nowej Agendy Miejskiej.

³ Uchwała nr LXII/1247/10 Rady Miasta Katowice z dnia 26 lipca 2010 r. w sprawie przyjęcia strategii mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2010-2020; uchwały zmieniające: Uchwała nr XVII/345/11 Rady Miasta Katowice z dnia 21 grudnia 2011 r., Uchwała nr XLII/986/13 Rady Miasta Katowice z dnia 27 listopada 2013 r.

kontynuowały realizację kierunków strategicznych zmierzających do zagwarantowania optymalnej efektywności organizacyjnej lokalnemu rynkowi mieszkaniowemu i budowlanemu, dostosowując jednocześnie zamierzenia strategiczne do zmieniającego się otoczenia gospodarczego, społecznego i regulacyjnego.

Strategia Mieszkalnictwa Miasta Katowice na lata 2022-2030 stanowi kontynuację założeń i kierunków strategicznych wdrażanych w okresie 2010-2020. Dokument jednocześnie odzwierciedla aktualne potrzeby oraz oczekiwania interesariuszy katowickiego rynku mieszkaniowego związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym. Strategia Mieszkalnictwa przedstawia cele strategiczne i kierunki działań w zakresie rozwoju sektora mieszkaniowego do 2030r., uwzględniając różne formy prowadzenia działalności inwestycyjnej na katowickim rynku mieszkaniowym. Istotnym aspektem związanym z realizacją strategii jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju sektora mieszkaniowego z poszanowaniem zasad ochrony środowiska, a także mając na uwadze przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom klimatu.

Realizacja celów strategicznych przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawy jakości zamieszkania. Adresatami Strategii Mieszkalnictwa Miasta Katowice na lata 2022-2030 są władze miasta, mieszkańcy, zarządcy zasobów mieszkaniowych, deweloperzy, towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, inwestorzy indywidualni.

1. POLITYKA MIESZKANIOWA PAŃSTWA

Jak wskazują założenia polityki mieszkaniowej Polski - ..."mieszkanie jest zarówno dobrem społecznym, jak i dobrem rynkowym. Jako dobro społeczne służy zaspokojeniu podstawowej potrzeby ludzkiej – potrzeby schronienia, zapewnia poczucie bezpieczeństwa i determinuje warunki życia człowieka. Dlatego też Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej nakłada na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli."

Polityka mieszkaniowa państwa, poprzez wsparcie finansowe, organizacyjne, społeczne i regulacyjne, ma na celu umożliwienie każdemu zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych oraz życie w godnych warunkach. Obecnie podstawowym dokumentem określającym politykę mieszkaniową państwa jest Narodowy Program Mieszkaniowy.

Narodowy Program Mieszkaniowy to dokument strategiczno-programowy, który wyznacza główne kierunki realizacji polityki mieszkaniowej państwa w perspektywie do 2030 r. Został przyjęty 27 września 2016 r. uchwałą nr 115/2016 Rady Ministrów⁴.

Narodowy Program Mieszkaniowy określa priorytety polityki mieszkaniowej państwa oraz podstawowe narzędzia służące rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych w Polsce. Z uwagi na różnorodne wyzwania stojące przed władzami publicznymi i innymi podmiotami działającymi na rzecz rozwoju zasobów mieszkaniowych, Narodowy Program Mieszkaniowy przewiduje rozwiązania umożliwiające angażowanie w poprawę dostępności mieszkań i warunków zamieszkiwania potencjału całego rynku mieszkaniowego, zarówno inwestorów publicznych jak i prywatnych.

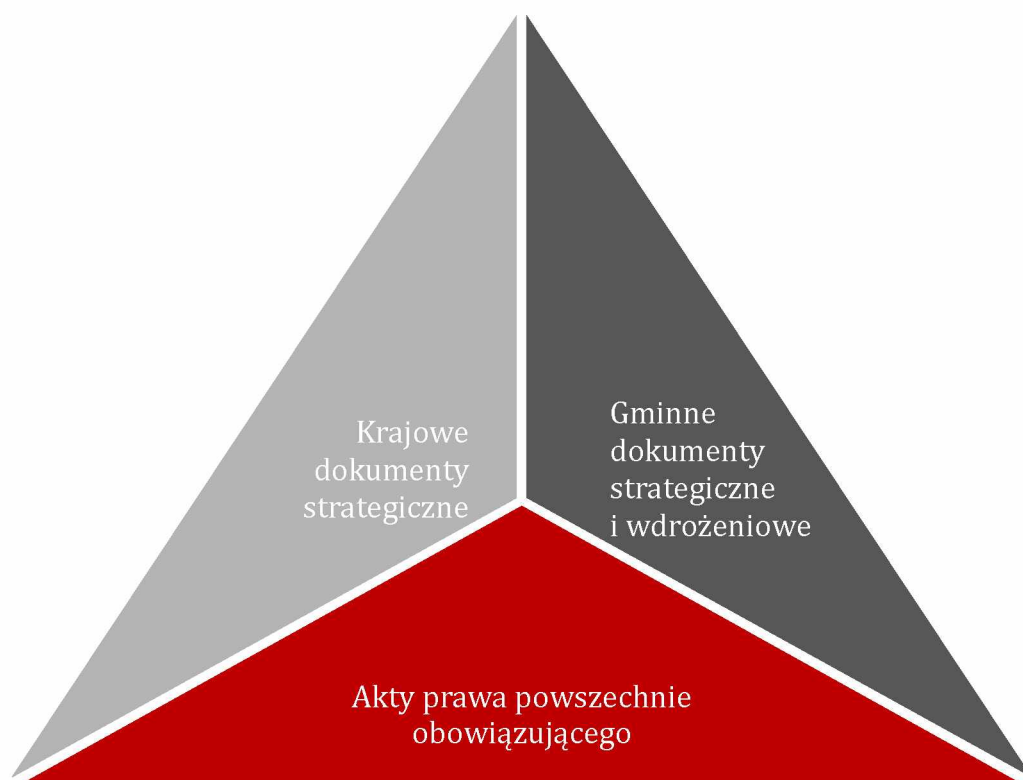
Należy podkreślić, że na mieszkalnictwo istotny wpływ mają czynniki o charakterze lokalnym, dlatego też, oprócz polityki mieszkaniowej państwa, istotne są lokalne polityki mieszkaniowe samorządów. Zadaniem samorządu gminnego jest właściwa ocena lokalnej sytuacji mieszkaniowej i wdrażanie dostosowanych do występujących trudności instrumentów wsparcia w tym zakresie. Cele realizowane na poziomie lokalnym powinny być również dostosowane do zakresu kompetencji organów realizujących zadania z obszaru polityki mieszkaniowej.

⁴ Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego, [online], dostęp: 13.06.2021 < https://narodowyprogram.pl/wp-content/uploads/2017/03/uchwa%C5%82a_narodowy_program_mieszkaniowy.pdf>.

2. ZADANIA GMINY W ZAKRESIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Zadania i kierunki działań miasta Katowice wynikają z trzech kluczowych kategorii dokumentów. Podstawową kategorię stanowią akty prawa powszechnie obowiązującego. Kierunki polityki są również powiązane z dokumentami strategicznymi obowiązującymi na poziomie krajowym oraz na poziomie samorządowym (przede wszystkim na poziomie gminy).

Rysunek 1 Kluczowe dokumenty kształtujące zadania i kierunki działań gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej



Źródło: Opracowanie własne

2.1 Akty prawa powszechnie obowiązującego

Fundamentem procesu planowania rozwoju miast są przede wszystkim akty prawa powszechnie obowiązującego. Uregulowanie są w nich kluczowe zadania i kompetencje organów gmin, które delimitują ich zakres oddziaływania na kształt rzeczywistości społeczno-gospodarczej zarządzanych przez nie jednostek samorządu terytorialnego. Zadania gminy związane z gospodarką mieszkaniową unormowane zostały w trzech kluczowych aktach prawnych:

- Ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym⁵ (dalej: u.s.g.),
- Ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej⁶ (dalej: u.p.s.),
- Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁷ (dalej: u.o.p.l.).

Z postanowień u.s.g. wynika, że gmina jest wiodącym podmiotem, odpowiedzialnym za kształtowanie polityki i strategii mieszkaniowej miasta i pełni rolę nadrzędną w stosunku do pozostałych podmiotów zaangażowanych w realizację zadań z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym w Katowicach.

Dwa pozostałe wskazane akty prawne regulują rolę gminy w zakresie kształtowania i realizacji polityki społecznej. U.p.s. określa, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym. Udzielenie schronienia następuje przez przyznanie tymczasowego miejsca noclegowego w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych oraz prowadzenie i zapewnienie miejsca w placówkach opiekuńczo-wychowawczych, wsparcia dziennego lub mieszkaniach chronionych. Zgodnie z regulacjami u.o.p.l. zadaniem własnym gminy jest również tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tego zadania gmina wykorzystuje komunalny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób wykonuje zadanie⁸.

Biorąc pod uwagę wskazane powyżej zadania, należy uznać, że miasto Katowice jest zobligowane do prowadzenia działań zmierzających do zapewnienia nadających się do zamieszkania lokali członkom wspólnoty samorządowej. Aktywne prowadzenie polityki mieszkaniowej w tym obszarze ukierunkowane jest przede wszystkim na osoby najbiedniejsze. Istotną rolą miasta Katowice jest zapewnienie schronienia osobom pozbawionym mieszkań, w tym bezdomnym, a także prowadzenie domów pomocy społecznej i mieszkań chronionych.

⁵ Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022 poz. 559 z późn. zm.).

⁶ Ustawa z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. 2021 poz. 2268 z późn. zm.).

⁷ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 poz. 172).

⁸ Art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 poz. 172).

Biorąc pod uwagę określone w przepisach prawa powszechnie obowiązującego zadania gminy, kierunki działań miasta Katowice w ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej powinny objąć następujące obszary:

Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych poprzez systematyczne remonty i modernizacje	Optymalizacja dopasowania strukturalnego bazy najemców do zasobu mieszkaniowego w celu poprawy jego wykorzystania	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców poprzez odpowiednią podaż lokali komunalnych, zamiennych, a w szczególnych przypadkach pomieszczeń tymczasowych
Realizacja infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu	Gospodarka gruntami i rozwój przestrzenny miasta, w tym zapewnienie odpowiedniej podaży gruntów pod inwestycje mieszkaniowe	Określenie właściwych zasad prywatyzacji zasobu komunalnego
Budownictwo na wynajem realizowane przez KTBS	Stosowanie odpowiednich form wsparcia w utrzymaniu lokalu poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych	Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, z uwzględnieniem gospodarstw domowych o niskich dochodach
	Stosowanie mechanizmu dopłat do czynszu w inwestycjach wspomaganych przez Bank Gospodarstwa Krajowego	

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej miasto Katowice powinno wykorzystywać przede wszystkim zasób mieszkaniowy gminy. W zasobie tym powinny znajdować się lokale przeznaczone na najem socjalny oraz lokale zamienne, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższej części wspólnoty samorządowej oraz na wykonywanie wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego. Możliwa jest również realizacja tego zadania w inny sposób, taki jak np. najmowanie lokali od ich właścicieli i podnajmowanie gospodarstwom domowym o niskich dochodach. Kryteria dochodowe kwalifikujące gospodarstwa domowe do wsparcia ze strony gminy określane są przez Radę Miasta Katowice. Aktualnie obowiązujące kryteria określone są w zapisach Uchwały nr VIII/146/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r⁹.

2.2 Krajowe dokumenty strategiczne

Głównymi dokumentami, które kształtują strategiczne ramy dla realizacji polityki mieszkaniowej na poziomie krajowym są:

- Krajowa Polityka Miejska (**KPM**),
- Narodowy Program Mieszkaniowy (**NPM**),
- Krajowy Program Przeciwdziałania Ubóstwu i Wykluczeniu Społecznemu 2020. Nowy wymiar aktywnej integracji (**KPPUiWS**).

Strategicznym celem KPM jest wzmocnienie zdolności miast i obszarów zurbanizowanych do zrównoważonego rozwoju i tworzenia miejsc pracy oraz poprawa jakości życia mieszkańców.

Wątki tematyczne, które zostały objęte zakresem KPM, uwzględniają zagadnienia takie, jak m.in.: kształtowanie przestrzeni, niskoemisyjność i efektywność energetyczna, rewitalizacja, polityka energetyczna, ochrona środowiska i adaptacja do zmian klimatu, demografia, a także zarządzanie obszarami miejskimi.

Podstawowym narzędziem realizacji celów NPM, głównie w zakresie zwiększania dostępności mieszkań, jest program „Mieszkanie+”.

W KPPUiWS sprawy wpływające na tworzenie polityki mieszkaniowej zostały ujęte jako cel strategiczny zatytułowany „Zapobieganie niepewności mieszkaniowej

⁹ DZ. URZ. WOJ. SLA 2019.4368.

i przeciwdziałanie bezdomności”. Celem głównym strategii jest trwałe zmniejszenie liczby zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym osób oraz wzrost spójności społecznej poprzez zapewnienie dostępu do niedrogich mieszkań na wynajem, umożliwiających stabilność i aktywizację zawodową rodzin oraz zapobieganie utracie mieszkania i bezdomności powodującej wykluczenie społeczne.

2.3 Gminne dokumenty strategiczne i wdrożeniowe

Z perspektywy zapewnienia spójności działania wszystkich podmiotów zaangażowanych w podejmowanie decyzji i realizację strategicznych zadań w Katowicach, konieczne jest zapewnienie spójności i kompatybilności celów, inicjatyw i zadań zawartych w dokumentach o strategicznym znaczeniu dla miasta.

Do kluczowych dokumentów mających wpływ na kierunki realizacji polityki mieszkaniowej w Katowicach zaliczyć można następujące akty:

- Strategię rozwoju miasta Katowice 2030¹⁰ (dalej: Strategia rozwoju miasta),
- Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021– 2025¹¹ (dalej: Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta),
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Katowice na lata 2016-2022¹² (dalej: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja¹³.

Kierunki polityki mieszkaniowej miasta Katowice zostały określone w Strategii rozwoju miasta. Problematyka mieszkalnictwa poruszona została w *Polu strategicznym „Jakość życia”*. W przedmiotowym dokumencie określono, że Katowice mają być „*miastem wysokich i wyrównanych standardów mieszkaniowych, usługowych i środowiskowych*”. Składowe wizji strategicznej dla miasta precyzują, że Katowice będą miastem:

- „...zapewniającym atrakcyjne i na wysokim poziomie technologicznym mieszkania dla aktualnych i nowych mieszkańców”,

¹⁰ Uchwała XIX/365/15 Rady Miasta Katowice z dnia 17 grudnia 2015 r. zmieniona Uchwałą VI/109/19 Rady Miasta Katowice z dnia 28 marca 2019 r.

¹¹ Uchwała XLI/916/21 Rady Miasta Katowice z dnia 25 listopada 2021 r. zmieniona Uchwałą XLIV/995/22 Rady Miasta Katowice z dnia 3 marca 2022 r.

¹² Uchwała XII/272/19 Rady Miasta Katowice z dnia 26 września 2019 r. zmieniona Uchwałą XXIX/637/20 Rady Miasta Katowice z dnia 17 grudnia 2020 r.

¹³ Uchwała XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r.

- „...gwarantującym wszystkim mieszkańcom swobodę wyboru i dostępność do zwiększającej swą różnorodność sfery usług, poprawiających warunki życia w sposób odpowiadający współczesnym standardom cywilizacyjnym”,
- „...sprzyjającym aktywności obywatelskiej, zapewniającym bezpieczeństwo publiczne i ekologiczne oraz ciągle poprawiającym środowiskową i techniczną jakość przestrzeni publicznych”.

Strategia rozwoju miasta precyzuje priorytet strategiczny, którym jest wzrost atrakcyjności środowiska zamieszkania. Wyznaczony priorytet jest pochodną określonej w przedmiotowej strategii zasady „Specjalizacji funkcji dzielnic miejskich i decentralizacji systemu obsługi mieszkańców”. Oczekuje się, że pozwoli to Katowicom na przekształcenie się w miasto o zrównoważonej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w relacji obszaru śródmiejskiego i dzielnic.

W Strategii rozwoju miasta określone zostały również cele strategiczne i kierunki działania, które mają umożliwić realizację wizji strategicznej i priorytetu strategicznego rozwoju Katowic. Cele i kierunki w *Polu strategicznym „Jakość życia”* podsumowane zostały w poniższej tabeli. Cele i kierunki szczególnie istotne z perspektywy kształtowania rozwoju sektora mieszkaniowego na terenie Katowic zostały zaznaczone wytłuszczoną czcionką.

Cele strategiczne		Kierunki działania	
CJ1	Wysokiej jakości standardy mieszkaniowe w dzielnicach i zredukowane rozpiętości przestrzenne w warunkach zamieszkania	CJ1K1	Rozwój i modernizacja budownictwa mieszkaniowego
		CJ1K2	Energetyczna przebudowa miasta
CJ2	Dobrze urządzone i dostępne przestrzenie publiczne w dzielnicach umożliwiające atrakcyjne spędzanie wolnego czasu	CJ2K1	Rewitalizacja zdegradowanych dzielnic miejskich
		CJ2K2	Sieciowanie miejskich przestrzeni publicznych
CJ3	Urozmaicona oferta świadczonych w mieście usług publicznych	CJ3K1	Poprawa jakości i wzrost dostępności usług zdrowotnych, edukacyjnych, kulturalnych, rozrywkowych, sportowo – rekreacyjnych i administracji publicznej

CJ4	Wysoki poziom aktywności społecznej w dzielnicach	CJ4K1	Wspieranie inicjatyw obywatelskich
		CJ4K2	Pomoc społeczna dla osób wymagających szczególnego wsparcia
CJ5	Wysoka jakość i różnorodność miejskiego środowiska przyrodniczego	CJ5K1	Obszarowe gospodarowanie wodami powierzchniowymi
		CJ5K2	Obszarowa ochrona powietrza

Poza celami i kierunkami strategicznymi, Strategia rozwoju miasta definiuje również priorytetowe przedsięwzięcia strategiczne, których znaczna część ma istotny wpływ na kierunki niniejszej Strategii mieszkalnictwa Miasta Katowice. Obejmują one m.in.:

- *PJ1 – Rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, ze szczególnym uwzględnieniem mieszkań dla ludzi młodych,*
- *PJ2 - Proekologiczna przebudowa systemów grzewczych, a w szczególności budynków mieszkalnych i publicznych,*
- *PJ3 - Rewitalizacja obszarów poprzemysłowych oraz miejskich, na których zidentyfikowano występowanie negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzennych,*
- *PJ4 - Rozbudowa sieci żłobków i przedszkoli na terenie miasta, w tym w szczególności w nowych zespołach mieszkaniowych.*

Polityka mieszkaniowa w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Katowice została zdefiniowana w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2021-2025. W § 3 przedmiotowego aktu programowego zdefiniowane zostały kierunki gospodarowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Katowice. Wskazują one, że w gospodarowaniu tym zasobem należy:

- *dążyć do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców i wynikających z lokalizacji nieruchomości w Mieście;*
- *dążyć do optymalnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych Miasta poprzez sukcesywne zmniejszanie ilości pustostanów;*

- *dążyć do usprawnienia istniejących oraz wprowadzenia nowych instrumentów pozwalających na skuteczne egzekwowanie należności czynszowych i zminimalizowanie zadłużenia;*
- *przyjąć kryteria ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).*

Co więcej, Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Katowice na lata 2021-2025 precyzuje również zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, wprowadzając w tym zakresie wyłączenia i ograniczenia. Przedmiotowe ograniczenia obejmują:

- *wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 2005 r. i w budynkach będących własnością Miasta, w których wykonano po 2005 r. remont kapitalny lub remont kapitalny połączony z termomodernizacją;*
- *wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych o stawce czynszu ustalonej w drodze przetargu przez okres 10 lat od dnia zawarcia umowy najmu;*
- *wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych wynajmowanych w ramach najmu socjalnego lokalu.*

Strategia Mieszkalnictwa Miasta Katowice na lata 2022-2030 jest również spójna z uchwalonym Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Katowice na lata 2016-2022, w którym ustanowiono cel generalny procesu rewitalizacji w mieście Katowice, którym jest wielowymiarowa odnowa i trwałe ożywienie społeczno-gospodarcze obszaru rewitalizacji zapewniające poprawę jakości życia mieszkańców i umożliwiające jego dalszy samodzielny rozwój.

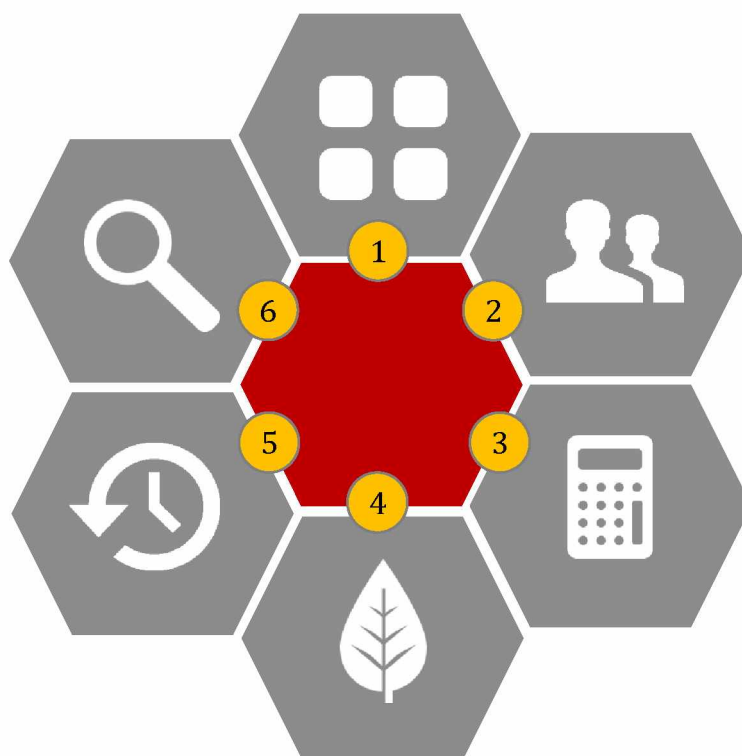
Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Katowice na lata 2016-2022 obejmuje następujące obszary, które zostały zamieszczone w poniższej tabeli zawierającej również główne cele rewitalizacji tych obszarów.

1.	Śródmieście Powierzchnia: 281,57 ha [1,71 % powierzchni miasta] Ludność: 24 493 [8,79 % ludności miasta] (2018 rok)
	Cel rewitalizacji: Wzmocnienie atrakcyjności funkcji mieszkaniowej obejmujące poprawę warunków zamieszkania, odnowę przestrzeni publicznych oraz podniesienie aktywności zawodowej i społecznej mieszkańców wyłączonych z korzyści rozwoju społeczno-gospodarczego Katowic.
2.	Zawodzie Powierzchnia: 70,78 ha [0,43% powierzchni miasta] Ludność: 5 630 [2,02 % ludności miasta] (2018 rok)
	Cel rewitalizacji: Wzmocnienie atrakcyjności funkcji mieszkaniowej Zawodzia obejmujące poprawę warunków zamieszkania i usług wraz z podniesieniem poziomu aktywności zawodowej i społecznej mieszkańców na rzecz minimalizacji zjawisk wykluczenia społecznego i zwiększenia udziału dzielnicy w rozwoju społeczno-gospodarczym Katowic.
3.	Załęże Powierzchnia: 107,32 ha [0,65 % powierzchni miasta] Ludność: 8 699 [3,12% ludności miasta] (2018 rok)
	Cel rewitalizacji: Wzmocnienie atrakcyjności społeczno-gospodarczej dzielnicy i minimalizacja zjawisk wykluczenia społecznego wraz z poprawą warunków życia oraz lepszym wykorzystaniem potencjału endogenicznego na rzecz wzrostu przedsiębiorczości i aktywności zawodowej oraz postaw obywatelskich mieszkańców.
4.	Bogucice Powierzchnia: 83,51 ha [0,51% powierzchni miasta] Ludność: 5 214 [1,87% ludności miasta] (2018 rok)
	Cel rewitalizacji: Wzmocnienie atrakcyjności funkcji mieszkaniowej Bogucic obejmujące poprawę warunków zamieszkania, lepsze zintegrowanie ze Śródmieściem i Strefą Kultury oraz wsparcie lokalnej przedsiębiorczości i podniesienie aktywności społeczno-zawodowej mieszkańców zagrożonych wykluczeniem społecznym.

5.	Szopienice-Burowiec Powierzchnia: 479,09 ha [2,91 % powierzchni miasta] Ludność: 12 528 [4,50 % ludności miasta] (2018 rok)
	Ograniczanie zjawiska wykluczenia społecznego oraz podniesienie jakości życia poprzez pobudzenie i wzmocnienie potencjału endogenicznego na rzecz wzmocnienia atrakcyjności inwestycyjnej, przedsiębiorczości i aktywności zawodowej oraz postaw obywatelskich mieszkańców.
6.	Janów-Nikiszowiec Powierzchnia: 160,1 ha [0,96 % powierzchni miasta] Ludność: 8 546 [3,07 % ludności miasta] (2018 rok)
	Cel rewitalizacji: Wzmocnienie istniejących oddolnych aktywności społecznych i gospodarczych determinujących atrakcyjność turystyczną, w oparciu o lokalny potencjał kulturalny, w tym dziedzictwo przemysłowe oraz unikatowe walory urbanistyczne na rzecz większej popularyzacji miejsca i wzrostu przedsiębiorczości lokalnej.

Podsumowując, jednym z kluczowych zadań miasta Katowice jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Zadanie to ma złożony charakter. Z jednej strony polega ono na tworzeniu sprzyjających warunków do zrównoważonego, zgodnego z zasadami ochrony środowiska oraz umożliwiającego dostosowanie do zmian klimatu rozwoju sektora budownictwa mieszkaniowego. Z drugiej strony, jego realizacja powinna przejawiać się w umożliwianiu takiego rozwoju rynku mieszkaniowego, który zaspakajał będzie w optymalny sposób potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych tworzących wspólnotę samorządową. W końcu, realizacja jednego z kluczowych zadań miasta Katowice polega również na zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych grup społecznych w mieście, które to potrzeby nie mogą zostać zaspokojone na warunkach rynkowych.

Analizując otoczenie, warunki i możliwości wytypowane zostały następujące aspekty, które mają wpływ na realizację polityki mieszkaniowej w mieście Katowice:



- 1 przestrzenny – odpowiednia lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych, poprawa jakości życia w istniejącej przestrzeni mieszkaniowej, rewitalizacja zdegradowanych obszarów miasta oraz zmniejszanie ilości pustostanów,
- 2 społeczny – pomoc publiczna obejmująca wszystkie grupy społeczne, które nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w oparciu o mechanizm rynkowy,
- 3 ekonomiczny – kierowanie się kryterium ekonomicznym w decyzjach dotyczących inwestycji, remontów oraz likwidacji składników komunalnego zasobu mieszkaniowego; nakłady na realizację inwestycji mieszkaniowych, koszty remontów i eksploatacji zasobów komunalnych uwzględniające możliwości finansowe różnych grup społecznych; poprawa dostępności ekonomicznej mieszkań w istniejącym i nowopowstającym zasobie mieszkaniowym.
- 4 środowiskowy – spełnianie obowiązujących standardów środowiskowych przez nowe inwestycje mieszkaniowe i stopniowe dostosowywanie istniejących nieruchomości do obowiązujących standardów; poprawa jakości energetycznej budynków,

- 5 czasowy – podaż mieszkań dostosowana do prognozowanego poziomu i struktury popytu,
- 6 jakościowy – podaż mieszkań uwzględniająca prognozowaną pożądaną wielkość mieszkania, formę i technologię zabudowy, a także standard wykończenia, modernizacja budynków nadających się do remontu i doposażenie zasobu mieszkaniowego w niezbędne instalacje.

3. DIAGNOZA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W KATOWICACH

3.1 Dochody miasta Katowice związane z mieszkalnictwem

Dochody miasta Katowice związane z mieszkalnictwem obejmują trzy kluczowe kategorie przychodów, do których zaliczają się:

- Sprzedaż lokali mieszkalnych,
- Sprzedaż gruntów i budynków na cele mieszkaniowe.
- Wpływy z najmu lokali w budynkach będących w administrowaniu KZGM.

Najistotniejszą pozycją kształtującą poziom wpływów Miasta Katowice związanych z mieszkalnictwem w latach 2015 – 2020 były wpływy z tytułu najmu lokali w budynkach będących w administrowaniu KZGM, które odpowiadały za 61-71% wszystkich wpływów związanych z mieszkalnictwem. Wartość wpływów z tego tytułu w latach 2015-2019 rosła z roku na rok, natomiast spadła w 2020 roku, co wynikało z wprowadzenia przez miasto Katowice dla najemców lokali użytkowych możliwości czasowego obniżenia czynszu w związku z epidemią COVID-19¹⁴.

Wpływy miasta Katowice związane ze sprzedażą nieruchomości (zarówno gruntów, budynków, jak i lokali mieszkalnych) stanowiły łącznie 21-35% wpływów związanych z gospodarką mieszkaniową w analizowanym okresie. Wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań utrzymywały się na zbliżonym poziomie w latach 2015-2019, natomiast wzrosły w 2020 roku, co miało związek ze wzrostem cen na rynku mieszkaniowym.

¹⁴ Zarządzenie nr 1268/2020 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 30 października 2020 r. w sprawie wprowadzenia zasad wsparcia dla podmiotów będących najemcami lokali użytkowych, znajdujących się w zasobie Miasta Katowice, bądź korzystających z tych lokali bezumownie w następstwie ustanowienia zakazów w prowadzeniu przez nich działalności w związku z wystąpieniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii oraz podmiotów prowadzących działalność w punktach handlowych lub usługowych usytuowanych na terenie szkół lub placówek oświatowych w związku z brakiem możliwości prowadzenia przez nich działalności z późn. zm. i zarządzenie nr 860/2020 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 31 marca 2020r. w sprawie wprowadzenia zasad wsparcia dla przedsiębiorców lub innych podmiotów będących najemcami lokali użytkowych, znajdujących się w zasobie Miasta Katowice w związku z ograniczeniami w prowadzeniu przez nich działalności w następstwie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego z późn. zm.

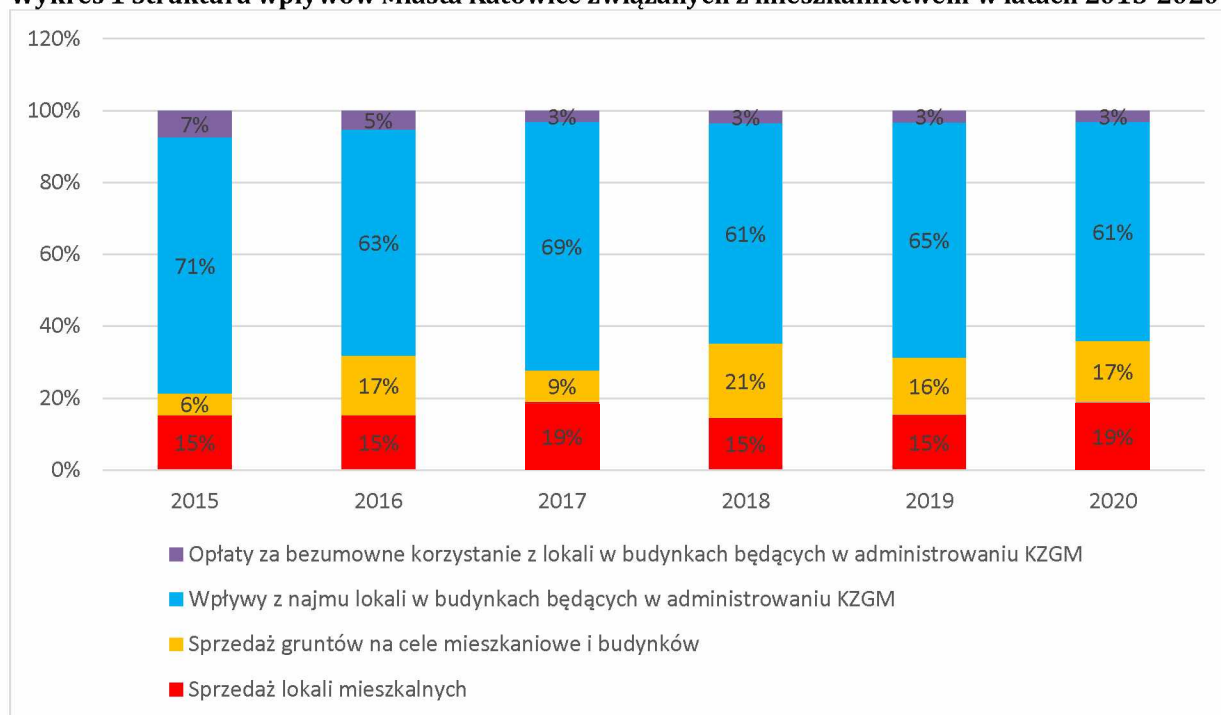
Przychody związane ze sprzedażą gruntów i budynków fluktuowały (poziom od 5,7 – 23,7 mln PLN w latach 2015-2020), co związane było z dostępnością do sprzedaży tego typu aktywów. Wysokość wpływów z powyższego tytułu w danym roku wynika głównie z ilości prywatyzowanych lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego miasta oraz zbywanych gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego.

Tabela 1 Dochody Miasta Katowice związane z mieszkalnictwem w latach 2015-2020

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dochody ogółem miasta Katowice	<i>mln zł</i>	1 659,4	1 752,7	1 822,4	1 958,5	2 183,9	2 385,6
Dochody z sektora mieszkaniowego ogółem, w tym:	<i>mln zł</i>	95,4	108,9	102,5	115,5	108,9	111,1
Sprzedaż lokali mieszkalnych	<i>mln zł</i>	14,5	16,6	19,4	16,7	16,6	21,0
Sprzedaż gruntów na cele mieszkaniowe i budynków	<i>mln zł</i>	5,7	18,0	8,8	23,7	17,2	18,7
Wpływy z najmu lokali w budynkach będących w administrowaniu KZGM (dotyczy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży)	<i>mln zł</i>	67,6	68,3	70,7	70,7	70,9	67,4
w tym wpływy z najmu lokali mieszkalnych	<i>mln zł</i>	45,7	45,6	50,3	50,6	50,8	51,3
Opłaty za bezumowne korzystanie z lokali w budynkach będących w administrowaniu KZGM	<i>mln zł</i>	7,1	5,7	3,3	4,0	3,7	3,5
Odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali mieszkalnych nie będących w administrowaniu KZGM	<i>mln zł</i>	0,5	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Zwrot bonifikaty z tytułu sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat	<i>mln zł</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Podatek od nieruchomości ¹⁵	<i>mln zł</i>	219,9	222,4	233,5	236,6	244,3	244,3
Opłata tzw. przekształceniowa	<i>mln zł</i>	-	-	-	-	4,1	6,0

¹⁵ We wskazanych kwotach zawarte są nie tylko dochody związane z mieszkalnictwem, ale również dochody z tytułu podatku od nieruchomości niemieszkalnych tj. z nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą, pozostałych, czy budowl.

Wykres 1 Struktura wpływów Miasta Katowice związanych z mieszkalnictwem w latach 2015-2020



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z wykonania Budżetów Miasta Katowice w latach 2015-2020.

3.2 Wydatki miasta Katowice związane z mieszkalnictwem

Do wydatków Miasta Katowice związanych z mieszkalnictwem zalicza się cztery kluczowe kategorie, które obejmują:

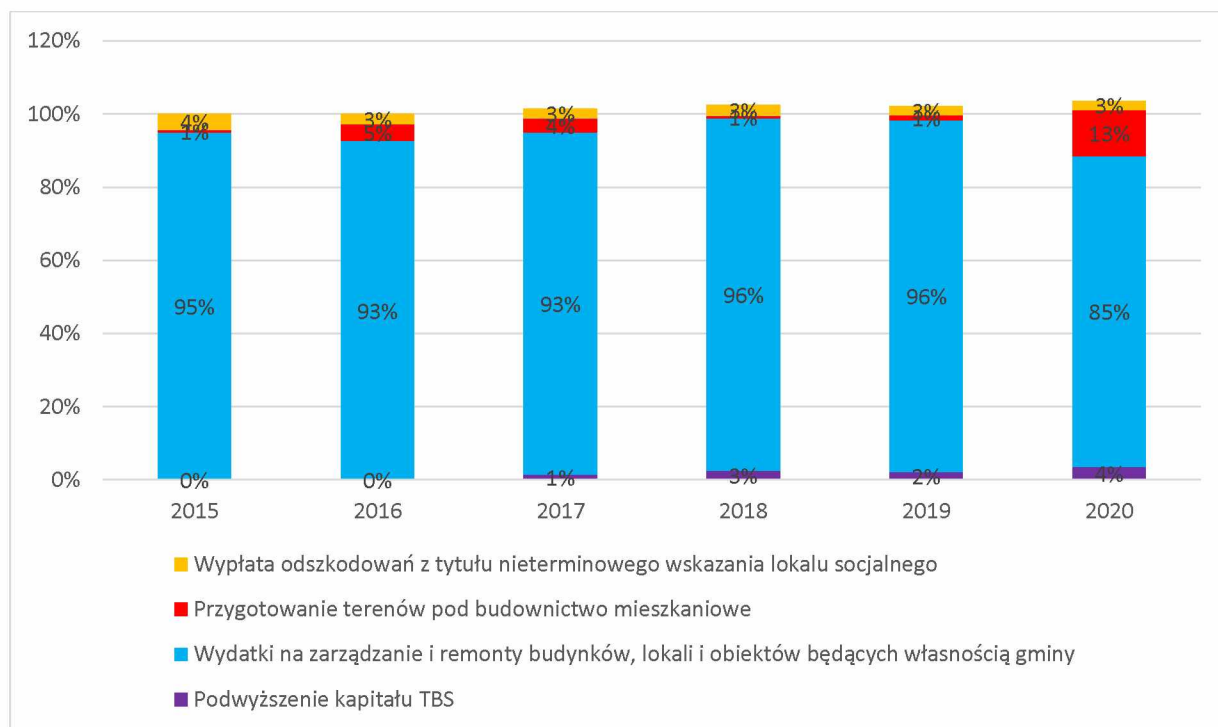
- Podwyższenie kapitału Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.,
- Wydatki na zarządzanie i remonty budynków, lokali i obiektów będących własnością gminy, w tym modernizację budynków i budownictwo komunalne,
- Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- Wypłatę odszkodowań z tytułu nieterminowego wskazania lokalu socjalnego.

Wysoki poziom wydatków na sektor mieszkaniowy w każdym roku budżetowym wynikał głównie z ciążących na mieście Katowice obowiązków w zakresie polityki społecznej realizowanej poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych, koniecznością utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta, a także realizacją roli miasta jako inicjatora rozwoju rynku mieszkaniowego i rynku budowlanego.

Tabela 2 Wydatki Miasta Katowice związane z mieszkalnictwem w latach 2015-2020

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wydatki ogółem miasta Katowice	mln zł	1 616,2	1 609,8	1 709,1	1 971,9	2 280,7	2 433,8
Wydatki na sektor mieszkaniowy ogółem	mln zł	130,0	133,1	133,7	132,1	135,5	158,2
Podwyższenie kapitału TBS	mln zł	-	-	2,0	3,4	3,0	5,7
Wydatki na zarządzanie i remonty budynków, lokali i obiektów będących własnością gminy	mln zł	123,4	123,2	124,8	127,0	130,0	134,1
W tym modernizacja budynków i budownictwo komunalne	mln zł	13,1	9,5	8,6	2,7	7,1	5,6
Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe	mln zł	0,8	6,2	5,3	0,9	1,9	20,1
Wypłata odszkodowań z tytułu nieterminowego wskazania lokalu socjalnego	mln zł	5,8	3,7	3,6	4,2	3,6	4,0
Dodatki mieszkaniowe	mln zł	17,0	15,8	15,2	13,7	11,8	10,2

Wykres 2 Struktura wydatków Miasta Katowice związanych z mieszkalnictwem w latach 2015-2020



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z wykonania Budżetów Miasta Katowice w latach 2015-2020.

3.2.1 Wydatki miasta Katowice związane z utrzymaniem komunalnego zasobu mieszkaniowego

Najistotniejszą pozycję wydatków miasta Katowice związanych z gospodarką mieszkaniową stanowiły wydatki związane z utrzymaniem komunalnego zasobu mieszkaniowego miasta. Wydatki należące do tej kategorii stanowiły 84-96% wszystkich wydatków miasta Katowice na mieszkalnictwo w latach 2015-2020. Analizowana kategoria wydatków wykazywała tendencję wzrostową, co spowodowane było głównie:

- systematycznym podwyższaniem przez ustawodawcę płacy minimalnej oraz minimalnej stawki godzinowej w umowach na zlecenie, co ma bezpośrednie przełożenie na koszt kupowanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (dalej: KZGM) usług, m.in. ochrony i utrzymania porządku i czystości (co roku wzrost o ponad 1,5 mln zł),
- podwyższeniem cen przez dostawców mediów, wzrost cen materiałów budowlanych, co przekłada się na wzrost kosztów przeprowadzonych robót,
- podwyższeniem w 2020 i 2021 roku stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi (wzrost wydatków o ponad 3 mln zł w stosunku do wcześniejszych okresów),
- przejęciem do zasobu miasta nieruchomości od SM DOM Sp. z o. o.; nieruchomości te odznaczają się bardzo złym stanem technicznym i generują wysokie koszty w obszarze wydatków dotyczących remontów (w tym głównie usuwania awarii) oraz konserwacji,
- przejęciem do zarządzania trzech nowowypbudowanych węzłów przesiadkowych (roczny wydatek na poziomie ok. 3,5 mln zł).

3.2.2 Wydatki miasta Katowice na wypłaty dodatków mieszkaniowych

W latach 2015-2020 istotną pozycję wydatków związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej stanowiły wypłaty dodatków mieszkaniowych.

Zasady i tryb przyznawania, ustalania wysokości i wypłacania dodatków mieszkaniowych oraz właściwość organów w tych sprawach reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych¹⁶ (dalej: u.d.m.). Jak zostało to już wskazane w rozdziale

¹⁶ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 2021 poz. 2021).

2 niniejszego dokumentu, wypłata dodatków mieszkaniowych stanowi zadanie własne gminy. Dodatki mieszkaniowe przyznawane są określonym grupom osób w drodze decyzji administracyjnej. Zgodnie z treścią art. 2 u.d.m., dodatek mieszkaniowy przysługuje:

- najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych, zamieszkującym w tych lokalach,
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych,
- innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem,
- osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo najem socjalny lokalu.

Przywołany akt prawny reguluje również kryterium dochodowe przyznawania dodatku mieszkaniowego, które określone zostały w art. 3 u.d.m. Zgodnie z nimi, dodatek przysługuje wyżej wymienionym grupom podmiotów, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekroczył w gospodarstwie jednoosobowym – 40%, wieloosobowym – 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku. Przy wydawaniu decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego uwzględnia się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych¹⁷.

Kryterium przyznawania dodatku mieszkaniowego stanowi również powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny) w przeliczeniu na liczbę członków

¹⁷ Ustawa z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń (Dz.U. 2022 poz. 504).

gospodarstwa domowego. Zgodnie z art. 5 ust. 5 u.d.m., dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia mieszkaniowa nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

- 30% albo
- 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego określona została w art. 5 ust. 1 przywołanej ustawy i wynosi:

- 35 m² - dla 1 osoby,
- 40 m² - dla 2 osób,
- 45 m² - dla 3 osób,
- 55 m² - dla 4 osób,
- 65 m² - dla 5 osób,
- 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię tego lokalu o 5 m².

Kolejnym kryterium wpływającym na wysokość dodatku mieszkaniowego jest poziom wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego. Wartość dodatku nie może przekroczyć 70% wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego lub 70% faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny, jeżeli powierzchnia tego lokalu jest mniejsza lub równa normatywnej powierzchni.

Wydatkami poniesionymi przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy są świadczenia okresowe ponoszone przez gospodarstwo domowe w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, takie jak:

- czynsz,
- koszty, o których mowa w art. 28 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale mieszkalne w spółdzielni mieszkaniowej,

- zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną,
- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- opłaty za energię ciepłą, wodę, ścieki, odpady i nieczystości ciekłe,
- wydatek stanowiący podstawę obliczania ryczałtu na zakup opału.

Miasto Katowice w 2020r. wypłaciło 39 174 dodatków mieszkaniowych na kwotę 10,2 mln zł (por. tabela 3). Kwota wydatków na ten obszar działalności gminy systematycznie się zmniejszała w analizowanym okresie. Wydatki uległy obniżeniu o ok. 40% (spadek z poziomu 16,9 mln PLN w 2015 roku do poziomu 10,2 mln PLN w 2020 roku), co związane było z obniżającą się liczbą wnioskodawców uprawnionych do otrzymania dodatków mieszkaniowych.

Tabela 3 Liczba i kwota dodatków mieszkaniowych wypłaconych przez Miasto Katowice w latach 2015-2020

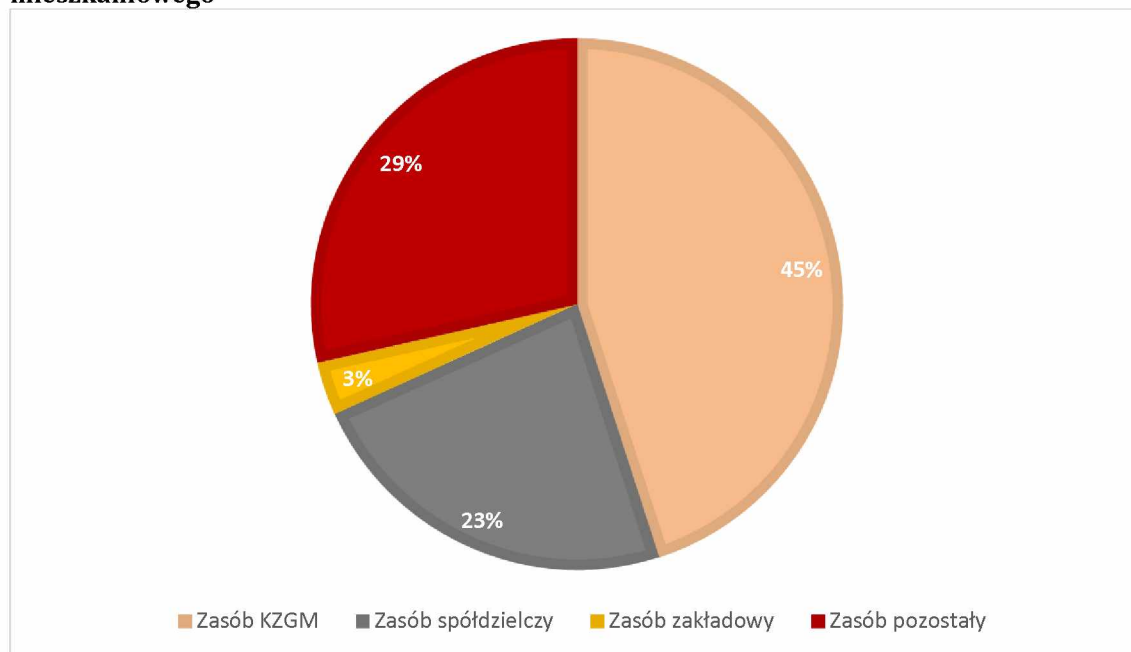
Wyszczególnienie		Jednostka	Lata				
	miary	2015	2016	2017	2018	2019	2020
OGÓŁEM							
Liczba	szt.	64 406	59 853	55 367	50 329	44 777	39 174
Kwota	tys. zł	16 981,7	15 767,3	15 160,8	13 711,6	11 769,6	10 216,6
W ZASOBIE KZGM							
Liczba	szt.	27 241	25 305	24 293	22 397	20 562	17 950
Kwota	tys. zł	7 534,7	6 915,4	6 898,3	6 285,2	5 493,1	4 599,1
W ZASOBIE SPÓŁDZIELCZYM							
Liczba	szt.	18 029	16 420	14 385	12 643	10 770	9 464
Kwota	tys. zł	4 569,7	4 175,1	3 759,1	3 275,9	2 678,2	2 371,7
W ZASOBIE ZAKŁADOWYM							
Liczba	szt.	2 093	1 945	1 820	1 639	1 551	1 426
Kwota	tys. zł	518,8	472,4	428,1	397,2	367,2	331,8
W ZASOBIE POZOSTAŁYM							
Liczba	szt.	17 043	16 183	14 869	13 650	11 894	10 334
Kwota	tys. zł	4 358,4	4 204,5	4 075,2	3 753,4	3 231,1	2 914,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Katowicach

Najwięcej dodatków w ujęciu kwotowym wypłacono najemcom w zasobie mieszkaniowym KZGM (45% ogólnej kwoty) oraz użytkownikom lokali w spółdzielniach

mieszkaniowych (29% ogólnej kwoty). Dodatki mieszkaniowe wypłacono również właścicielom mieszkań w zasobie zakładowym, prywatnym oraz we wspólnotach mieszkaniowych i najemcom w zasobie Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Wykres 3 Struktura wydatków wypłaconych przez Miasto Katowice w 2020 roku wg. zasobu mieszkaniowego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Katowicach

3.2.3 Wydatki miasta Katowice związane z zadaniami rozwojowymi

Poza wydatkami związanymi z utrzymaniem istniejącego zasobu mieszkaniowego i realizacją bieżących zadań w sferze polityki społecznej, Miasto Katowice realizowało również zadania rozwojowe, które odzwierciedlone są w pozycjach wydatków obejmujących modernizację budynków i budownictwo komunalne, a także przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Wydatki te są bardzo istotne z perspektywy stopniowej restytucji zasobu mieszkaniowego, a także z punktu widzenia tworzenia odpowiednich warunków dla rozwoju rynku mieszkaniowego. Kategorią wydatków, która pośrednio wpływa na rozwój rynku mieszkaniowego w gminie są środki przeznaczone na podwyższenie kapitału Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. Dzięki dokapitalizowaniu tego podmiotu możliwa jest sprawna realizacja programu budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem.

3.3 Działalność gminy związana z tworzeniem warunków dla rozwoju rynku mieszkaniowego

Działalność miasta Katowice w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju rynku mieszkaniowego realizowana jest na wielu polach i ma wszechstronny charakter.

Pierwszym z obszarów działalności miasta Katowice w analizowanym zakresie jest współpraca z Katowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Dzięki działalności tego podmiotu zasób mieszkań w mieście Katowice jest sukcesywnie zwiększany o nowe lokale wybudowane w standardzie odpowiadającym wymogom rynku mieszkaniowego. Do inwestycji już zrealizowanych przez KTBS Sp. z o.o. zaliczyć można:

- nowo wybudowane budynki takie, jak: osiedle przy ul. Dębowej-Sportowej (ul. Dębowa 24,26; ul. Sportowa 27), osiedle Pod Kasztanami (ul. Górniczego Stanu 79,81,83,85), osiedle Giszowiec-Kasztany (ul. Pod Kasztanami 41-83), osiedle Różane Etap II zad. nr 1,2,3,4 (ul. Sławka 26a,b,c,d), osiedle przy ul. Sławka zad. nr 1 i 2 (ul. Sławka 28-40), osiedle Bulwary Rawy (ul. Saint Etienne 2-7, 9-15, ul. Marcinkowskiego 2, 4, 6, ul. 1 Maja 95, 97, ul. Bohaterów Monte Cassino 2), osiedle Leopolda (ul. Leopolda 17 i 17a), zespół mieszkaniowy przy ul. Szerokiej (ul. Szeroka 21,23,25), zespół mieszkaniowo-usługowy ul. Skowrońskiego 2,4 - Równoległa 7,8, zespół mieszkaniowo-usługowy ul. Skowrońskiego 3, zespół mieszkaniowo-usługowy ul. Krasińskiego 14,
- budynki zmodernizowane takie, jak: zaadaptowany był hotel pracowniczy przy ul. Obroki 43, budynki przejęte od zakładów pracy przy ul. Kominka 1,3, ul. Kubiny 9, ul. Złotej 17, ul. Warmińskiej 10, 12.

Nowe inwestycje KTBS Sp. z o.o. obejmowały budowę kompleksu przy ul. Krasińskiego (40 mieszkań), ul. Leopolda (51 mieszkań) oraz przy ul. Szerokiej – Bulwary Rawy V (43 mieszkania). Są to budynki wybudowane zgodnie z aktualnymi standardami budownictwa mieszkaniowego. KTBS Sp. z o.o. uczestniczył również w realizacji bardzo istotnej inwestycji znajdującej się na osiedlu Nowy Nikiszowiec przy ul. Gospodarczej obejmującej 3 kwartały budynków mieszkalnych, w których mieści się łącznie 513 mieszkań. Z inwestycją wiąże się możliwość skorzystania z oferty mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus. Program realizowany jest przez spółkę celową MDR Katowice Sp. z o.o.

KTBS Sp. z o.o. realizuje również inwestycję przy ul. Mariackiej, obejmującą budowę 20 mieszkań senioralnych, 20 innych mieszkań oraz 1 mieszkanie do dyspozycji miasta Katowice, świetlicy międzypokoleniowej oraz ogrodów społecznych na dachu budynku. Atutem inwestycji jest możliwość skorzystania z dopłaty do czynszu dla seniorów oraz rewitalizacja tego rejonu Śródmieścia.

Ponadto KTBS Sp. z o. o. realizuje inwestycję przy ul. Kossutha 7 obejmującą budowę 75 mieszkań ze szczególnym uwzględnieniem rodzin wielodzietnych.

Dla inwestycji realizowanych w ramach rządowego programu „Mieszkanie Plus” sporządzone zostały, a następnie przedłożone Radzie Miasta i uchwalone dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Gospodarczej w Katowicach - część północno-wschodnia¹⁸ – celem opracowania ww. planu miejscowego było zwiększenie możliwości zainwestowania na terenach niezagospodarowanych, pozwalające na ich efektywne wykorzystanie oraz realizację planowanej inwestycji z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Janusza Korczaka w Katowicach¹⁹ – celem sporządzenia ww. planu miejscowego było zwiększenie możliwości zainwestowania na terenach niezagospodarowanych, pozwalające na uzyskanie wyższej jakości przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad ładu przestrzennego, w zakresie zgodnym z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja.

W ramach tworzenia warunków dla rozwoju rynku mieszkaniowego miasto Katowice korzysta z instrumentu Funduszu Dopłat, którego celem jest udzielenie bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa dla zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach.

Co więcej, mieszkańcy mają możliwość skorzystania z dopłat do czynszu w ramach Programu Mieszkanie na Start. Dopłaty do czynszów przysługują najemcom będącym

¹⁸ Uchwała nr XLVIII/901/17 Rady Miasta Katowice z dnia 26 października 2017 r.

¹⁹ Uchwała nr LVII/1166/18 Rady Miasta Katowice z dnia 28 czerwca 2018 r.

stroną umowy najmu mieszkania utworzonego w wyniku inwestycji przy wykorzystaniu finansowego wsparcia, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania²⁰.

Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

- w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych – 100% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych²¹,
- w przypadku pozostałych gospodarstw domowych – 100% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych²² zwiększonego o dodatkowe 40 punktów procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

Co do zasady, dopłaty mogą być stosowane w okresie nie dłuższym niż 20 lat, licząc od miesiąca, w którym została zakończona inwestycja mieszkaniowa. Szczegółowe zasady stosowania dopłat unormowane zostały w art. 9 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Zgodnie z nimi:

- w przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wniesionych jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy „lokal za grunt” okres 20 lat liczy się od miesiąca, w którym została zawarta umowa,
- w przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynajmowanych przez Społeczne Agencje Najmu (SAN) okres 20 lat liczy się od miesiąca, w którym została zawarta pierwsza umowa dzierżawy pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego a SAN.

²⁰ Dz.U. z 2021 poz. 2158

²¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 504

²² Dz. U. z 2022 r. poz. 504

- Dopłaty przysługujące danemu najemcy mieszkania stosuje się przez okres 15 lat, licząc od miesiąca dokonania pierwszej wpłaty dopłaty na rachunek wynajmującego²³.
- W przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego najemcy wchodzi osoba, która w przeszłości była najemcą innego mieszkania, w związku z najmem którego były stosowane dopłaty, okres, o którym mowa w ust. 2, pomniejsza się o liczbę miesięcy stosowania tych dopłat.

Kolejnym obszarem działalności miasta Katowice w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju rynku mieszkaniowego jest program „Mieszkanie za remont”. Program umożliwia wynajęcie mieszkania od miasta o czynszu niższym niż na wolnym rynku, w zamian za przeprowadzenie remontu. Zasady korzystania z przedmiotowego programu określone zostały w uchwale 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"²⁴ Aby móc ubiegać się o mieszkanie za remont należy spełnić kilka warunków. Po pierwsze, nie można być właścicielem innego mieszkania. Po drugie, należy spełnić kryterium dochodowe²⁵. Najemcą lokalu może zostać osoba spełniająca łącznie wskazane poniżej kryteria:

- wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 150% najniższej emerytury lecz nie przekracza 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym nie przekracza 450% najniższej emerytury,

²³ Najemcy, wobec którego stosowano dopłaty przez okres krótszy niż 15 lat, w przypadkach: 1) wydania decyzji w sprawie pozbawienia prawa do dopłat, o której mowa w art. 16 ust. 9 pkt 1, 2) rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania w okresie stosowania dopłat, w tym z powodu zamiany mieszkania na inne i zawarcia nowej umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania, 3) krótszego niż 15 lat okresu stosowania dopłat z uwagi na warunek, o którym mowa w ust. 1-1b, w tym w przypadku kolejnego najemcy mieszkania – przysługuje prawo ponownego ubiegania się o dopłaty, z zastrzeżeniem, że łączny okres stosowania dopłat nie może przekroczyć 15 lat.

²⁴ DZ. URZ. WOJ. SLA 2019.4368.

²⁵ Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, stanowiących załączniki do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

- której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 100% najniższej emerytury lecz nie przekracza 260% 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 oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji nie przekracza 370% najniższej emerytury,
- która nie posiada zobowiązania finansowego z tytułu najmu lokalu, bezumownego zajmowania lokalu lub roszczenia regresowego.

Od 2014r. w mieście Katowice odbyło się 16 edycji programu „Mieszkanie za remont”. W ramach kolejnych edycji programu wystawiono do oddania w najem łącznie 677 lokali mieszkalnych, z których zadysponowano 473 lokale.

Listę lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę sporządza Wydział Budynków i Dróg Urzędu Miasta Katowice oraz zatwierdza nadzorujący Wiceprezydent. 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.

Jeżeli dana osoba spełnia wszystkie warunki formalne, a na jedno mieszkanie jest więcej chętnych, a tak z reguły jest, wtedy o pierwszeństwie w zawarciu umowy decydują przydzielone punkty. W ustalonej punktacji uwzględniana jest m.in.: aktualna powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na jedną osobę, liczba osób zamieszkujących dany lokal, okres zamieszkiwania na terenie miasta Katowice, kwestia posiadania dzieci, orzeczenia o niepełnosprawności czy też kwestia bezdomności.

Poza wskazanymi powyżej działaniami, miasto Katowice wspiera rozwój rynku mieszkaniowego poprzez:

- sprzedaż gruntów pod zabudowę jedno- i wielorodzinną oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowiącymi pustostany,

- sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących pustostany - w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice, w celu wyjścia ze współwłasności,
- inwestycje w poprawę stanu technicznego i rewitalizację budynków z uwzględnieniem termomodernizacji i likwidacji niskiej emisji w zasobach KZGM,
- ustalenie stawki czynszu w przetargu dla mieszkań o powierzchni powyżej 80m² (celem racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym KZGM),
- uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową (w tym na przykład terenów poindustrialnych po zlikwidowanych zakładach pracy),
- pragmatyczne stosowanie przepisów specjalnych dotyczących lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym Ustawy z 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących²⁶,
- uczestnictwo w programach rządowych wspierających rozwój rynku mieszkaniowego.

3.4 Ocena ilościowa i jakościowa zasobów mieszkaniowych w Katowicach

3.4.1 Zasoby mieszkaniowe ogółem

Dostępność mieszkań o odpowiednim standardzie i dostosowanych do potrzeb ludności miasta istotnie wpływa na jakość życia mieszkańców i może przełożyć się na tempo rozwoju gospodarki w danej gminie. Sumaryczne zasoby mieszkaniowe Katowic na koniec 2019 roku wynosiły 146 387 mieszkań i obejmowały zasoby gminy, zakładów pracy, spółdzielni mieszkaniowych, a także mieszkania znajdujące się w posiadaniu osób fizycznych oraz pozostałych podmiotów. Na przestrzeni ostatnich 5 lat objętych analizą liczba mieszkań na katowickim rynku sukcesywnie się zwiększała z poziomu 141 045 mieszkań w 2015 roku. Liczba mieszkań na rynku katowickim zwiększała się w średniorocznym tempie ok. 0,9% CAGR 2015-2019. Przyrost liczby mieszkań wyniósł 5 342 lokale.

²⁶ Dz. U. 2021 poz. 1538

W roku 2020 na 1000 mieszkańców Katowic przypadało 515 mieszkań. Przedmiotowy wskaźnik był wyższy od wartości wskaźnika dla Polski, który w 2019 roku wyniósł 392. Wskaźnik był również wyższy od wskaźników liczby mieszkań na 1000 mieszkańców dla miast w Polsce, a także miast w województwie śląskim, które wyniosły kolejno 382 oraz 396. W okresie 2015-2020 analizowany wskaźnik zwiększył się w Katowicach o 45 mieszkań / 1000 mieszkańców. W związku z tym, że liczba dostępnych mieszkań w Katowicach rosła szybciej niż statystyczna liczba ludności miasta, w okresie 2015-2020 obniżeniu uległ wskaźnik przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie (spadek z poziomu 2,13 do poziomu 1,94).

Tabela 4 Kluczowe informacje o zasobach mieszkaniowych Katowic oraz struktura własności zasobu mieszkaniowego Katowic w latach 2015-2020

	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba mieszkań w Katowicach	141 045	142 681	144 204	145 064	146 387	149 812
Mieszkania na 1000 mieszkańców	470,3	478,6	486,7	492,6	500,0	515,6
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,13	2,09	2,05	2,03	2,00	1,94
Łączna powierzchnia mieszkań w Katowicach [m ²]	8 461 180	8 568 450	8 667 211	8 728 455	8 813 813	9 002 422
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	60,0	60,1	60,1	60,2	60,2	60,1
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	28,2	28,7	29,3	29,6	30,1	31,0
Liczba izb w mieszkaniach w Katowicach	471 652	476 315	480 715	483 321	487 222	496 599
Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	3,34	3,34	3,33	3,33	3,33	3,31
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,64	0,63	0,62	0,61	0,60	0,59

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

3.4.2 Zasób mieszkaniowy będący w dyspozycji miasta Katowice

Mieszkaniowy zasób miasta Katowice tworzą:

- lokale będące własnością lub współwłasnością Miasta w budynkach stanowiących własność lub współwłasność miasta Katowice zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub inne podmioty,
- lokale będące własnością miasta w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice, zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub inne podmioty,

- lokale pozostające w samoistnym posiadaniu miasta w budynkach zarządzanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach na podstawie karty inwentaryzacyjnej, jeżeli właściciel nieruchomości jest nieznany lub nie zostało ustalone miejsce jego pobytu.

Zasobem mieszkaniowym miasta Katowice zarządza Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach. Ponadto KZGM administruje budynkami o różnej strukturze własności niestanowiącymi zasobu mieszkaniowego miasta Katowice, którymi także zaspokajają potrzeby mieszkaniowe miasta, w szczególności budynkami będącymi w zarządzie tymczasowym na podstawie decyzji administracyjnej.

Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach jest nie posiadającą osobowości prawnej jednostką organizacyjną miasta Katowice, działającą w formie jednostki budżetowej. Został utworzony 1 grudnia 2008r. po zlikwidowanym zakładzie budżetowym o tej samej nazwie²⁷. Zadaniem KZGM jest eksploatacja, prowadzenie remontów i inwestycji, administrowanie i zarządzanie:

- mieszkaniowym zasobem miasta Katowice (KZGM realizuje również nowe inwestycje mieszkaniowe),
- nieruchomościami zabudowanymi budynkami użytkowymi i lokalami użytkowymi stanowiącymi własność miasta Katowice,
- budynkami położonymi na nieruchomościach zarządzanych przez miasto, których właściciele nie są znani lub nie zostało ustalone miejsce ich pobytu,
- nieruchomościami innych podmiotów pozostającymi w zarządzie KZGM,
- innymi nieruchomościami – na polecenie lub za zgodą Prezydenta Miasta Katowice,
- nieruchomościami Skarbu Państwa na polecenie Prezydenta Miasta Katowice działającego jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w ramach gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.

Zadaniem KZGM jest również zabezpieczanie nieruchomości zabudowanych wchodzących w skład zasobu miasta Katowice i Skarbu Państwa do czasu ich docelowego zadysponowania.

²⁷ Uchwała nr XXI/433/08 Rady Miasta Katowice z dnia 28 stycznia 2008r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

Według danych na koniec 2020 r., w zasobie mieszkaniowym miasta Katowice znajdowało się 812 budynków, w których mieściło się 15693 lokale mieszkalne. Na przestrzeni ostatnich 12 lat liczba lokali znajdujących się w tym zasobie uległa zmniejszeniu o 3029 lokali. Jest to wynikiem prowadzonej polityki prywatyzacji lokali mieszkalnych, w szczególności zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców, a także rozbiórek i sprzedaży budynków.

W strukturze zasobu mieszkaniowego miasta Katowice zdecydowanie dominują budynki stanowiące własność Miasta, które stanowią blisko 81% wszystkich budynków składających się na zasób mieszkaniowy. Część zasobu mieszkaniowego miasta stanowią ponadto budynki o nieuregulowanym stanie prawnym.

Liczba lokali mieszkalnych zlokalizowanych w poszczególnych dzielnicach miasta Katowice kształtuje się następująco:

- Śródmieście - 3761 lokali,
- Ligota-Panewniki – 2465 lokali,
- Koszutka – 1840 lokali,
- Szopienice-Burowiec - 1816 lokali,
- Wełnowiec-Józefowiec - 1307 lokali,
- Osiedle Tysiąclecia – 1185 lokali,
- Bogucice – 731 lokali,
- Załęże – 650 lokali,
- Zawodzie – 456 lokali,
- Dąbrówka Mała – 417 lokali,
- Giszowiec – 228 lokali,
- Załęska Hałda-Brynów – 178 lokali,
- Dąb – 127 lokali,
- Piotrowice-Ochojec – 113 lokali,
- Murcki – 100 lokali,
- Janów-Nikiszowiec – 81 lokali,
- Kostuchna – 75 lokali,
- Osiedle Paderewskiego-Muchowiec – 41 lokali,
- Brynów – Osiedle Zgrzebniooka – 36 lokali,
- Zarzecze – 4 lokale,
- Podlesie – 6 lokali.

Miasto Katowice koncentruje swoje działania w zakresie poprawy stanu technicznego budynków i lokali w dzielnicach, w których posiada dużo budynków komunalnych, takich jak: Śródmieście, Szopienice-Burowiec, Wełnowiec-Józefowiec, Załęże, Bogucice, Zawodzie, Dąbrówka Mała, czy Ligota-Panewniki. Celem działań jest zapewnienie mieszkańcom tych dzielnic odpowiedniego standardu mieszkań bez konieczności migracji z zamieszkiwanych przez nich dzielnic. Prowadzona polityka sprzyja rewitalizacji obszarów zdegradowanych i przeciwdziała obniżaniu standardu zamieszkania w dzielnicach Katowic.

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest zróżnicowany. Zasób mieszkaniowy gminy miasta Katowice jest zlokalizowany m.in. w budynkach gminnych, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach, nad którymi KZGM sprawuje tzw. zarząd tymczasowy (w tym przypadku KZGM ma najbardziej ograniczone możliwości w kontekście wpływu na stan techniczny i standard lokali).

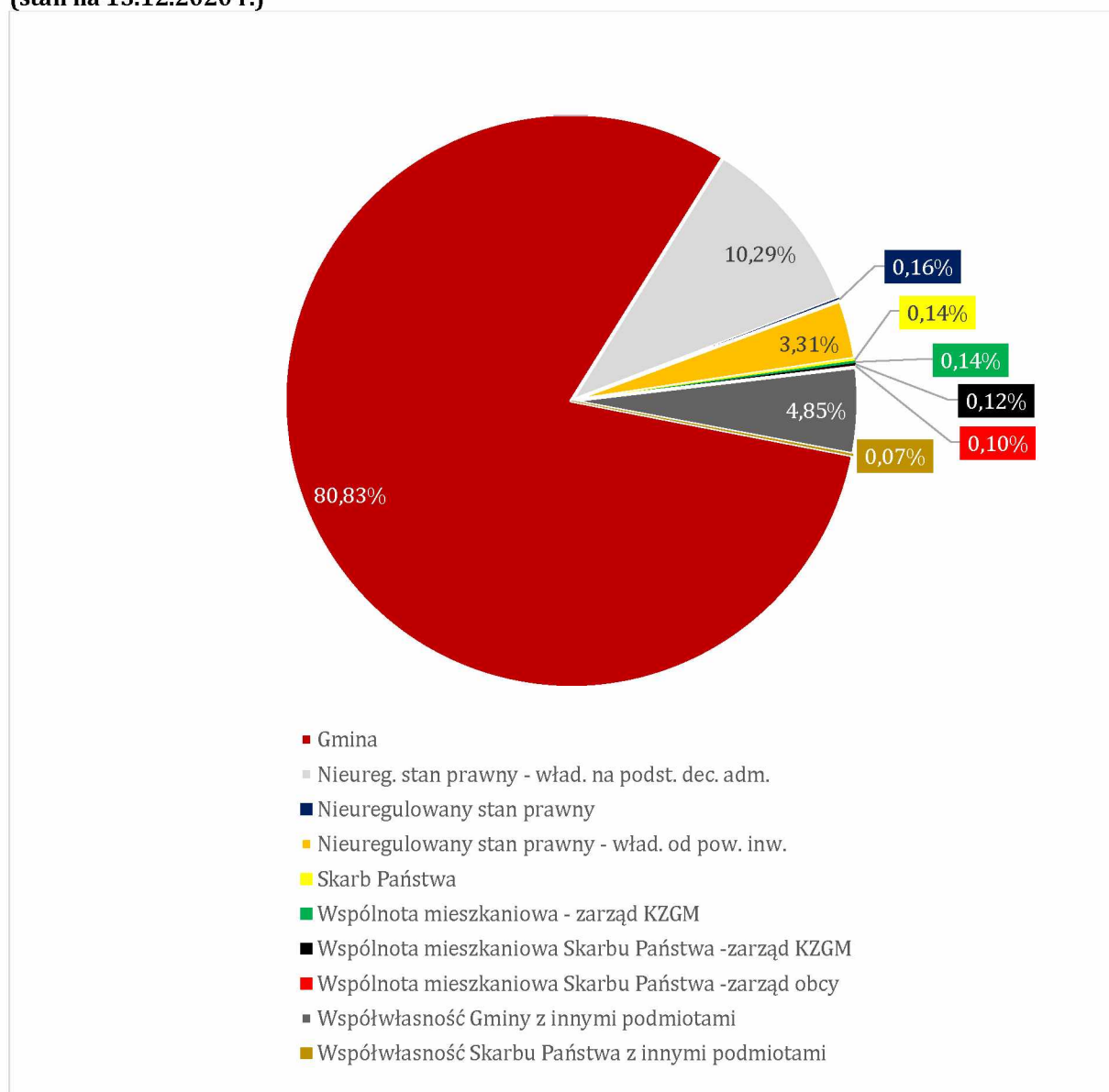
Wśród budynków komunalnych miasta Katowice można wyróżnić obiekty nowo wybudowane, o charakterze mieszkalnym i mieszkalno-użytkowym (z garażami), wykończone w stanie „pod klucz”, nierzadko dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Inwestycje te są wykonane zgodnie z obowiązującymi standardami i sztuką budowlaną. Nowo powstałe budynki są wyposażone we wszystkie niezbędne instalacje, tj. wody zimnej, wody ciepłej z cyrkulacją, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalację centralnego ogrzewania oraz elektryczną i teletechniczną (np. 3 budynki przy ul. Obrońców Westerplatte 42, 44, 46, oddane do użytku w 2017 r., kamienica przy ul. Kordeckiego 3B, 4B, oddana do użytku w 2017 r.).

W komunalnym zasobie mieszkaniowym miasta Katowice są także lokale w budynkach, które przeszły kompleksowy remont połączony z termomodernizacją. Obiekty te charakteryzują się wyremontowaną elewacją i nowym pokryciem dachowym, wymienioną stolarką okienną i drzwiową oraz odnowioną klatką schodową. W modernizowanych budynkach przeważnie dochodzi do rozbiórki pieców kaflowych z jednoczesną budową instalacji centralnego ogrzewania. Pozostałe instalacje (np. wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa) są przebudowywane i dostosowywane do obowiązujących standardów (np. budynek przy ul. Bednorza 14, budynek przy ul. Olchawy 3-5, budynek przy ul. Słonimskiego 6).

Należy też zaznaczyć, że relatywnie wysokim standardem charakteryzują się lokale gminne mieszczące się w części spośród budynków własności wspólnot mieszkaniowych. Za stan techniczny tych lokali odpowiada KZGM. Za stan techniczny budynku w imieniu wspólnoty mieszkaniowej odpowiadają zarządcy nieruchomości, a Miasto Katowice partycypuje w kosztach remontów do wysokości posiadanego udziału.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Katowice wchodzi również mieszkania w obiektach o średnim stanie technicznym, który trudno jest dokładnie opisać z uwagi na jego wysokie zróżnicowanie. Budynki te nie wymagają kompleksowych modernizacji lecz najczęściej remontów poszczególnych elementów (np. remonty klatek schodowych, uszczelnienie dachów, wymiana okien lub drzwi, naprawa instalacji). Do tej grupy obiektów zaliczyć można także kamienice budowane w latach 20. i 30. ubiegłego wieku, w których obecnie wielkopowierzchniowe lokale są podzielone na mniejsze mieszkania np. z toaletami znajdującymi się na wspólnym korytarzu, czy rozdzielonymi instalacjami. Przeważającą część budynków komunalnych Katowic stanowią budynki o dużym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego wynikającym przede wszystkim z ich wieku. Obiekty te charakteryzują się ceglana, bądź tynkowaną zewnętrzną warstwą elewacji, niejednokrotnie z licznymi spękaniem oraz ubytkami, bez docieplenia. Pokrycie dachu stanowią najczęściej dachówki, bądź papa, z widocznymi śladami zużycia. Zdarza się, że elementy odwodnienia dachu (rynny, rury spustowe i innego typu obróbki blacharskie) wskazują ślady korozji. We wskazanych budynkach najczęściej brak jest instalacji gazowej, centralnego źródła ogrzewania, ciepłej wody użytkowej. Źródło ogrzewania w lokalach stanowią piece kaflowe lub inne piece węglowe, ogrzewanie elektryczne i gazowe. Niejednokrotnie lokale mieszkalne znajdujące się w tych obiektach nie posiadają toalety (WC na korytarzu). Duża liczba budynków kwalifikuje się do remontów elewacji bądź remontów kapitalnych. Budynki, których remont jest nieuzasadniony ekonomicznie, mogą być przeznaczone do wyburzenia (np. budynki przy ul. Agnieszki 16, 20, budynki przy ul. Bytkowskiej 68 A, B, C, D).

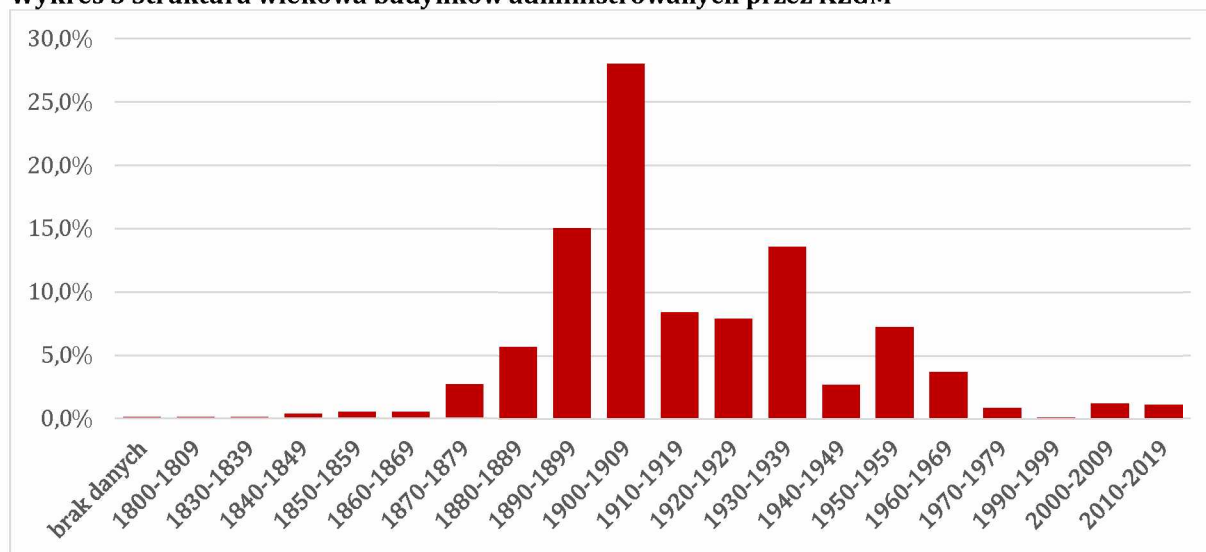
Wykres 4 Struktura zasobu będącego w administrowaniu KZGM w podziale na własność budynku (stan na 15.12.2020 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

W zasobie mieszkaniowym Miasta Katowice dominują budynki oddane do użytku w okresie przed 1939 rokiem, charakteryzujące się znacznymi potrzebami w zakresie gospodarki remontowej. Stanowią one ok. 83% wszystkich budynków zarządzanych przez KZGM (674 z 812 budynków). Budynki oddane do użytku po roku 2000 stanowią niewiele ponad 2% zasobu mieszkaniowego Miasta Katowice.

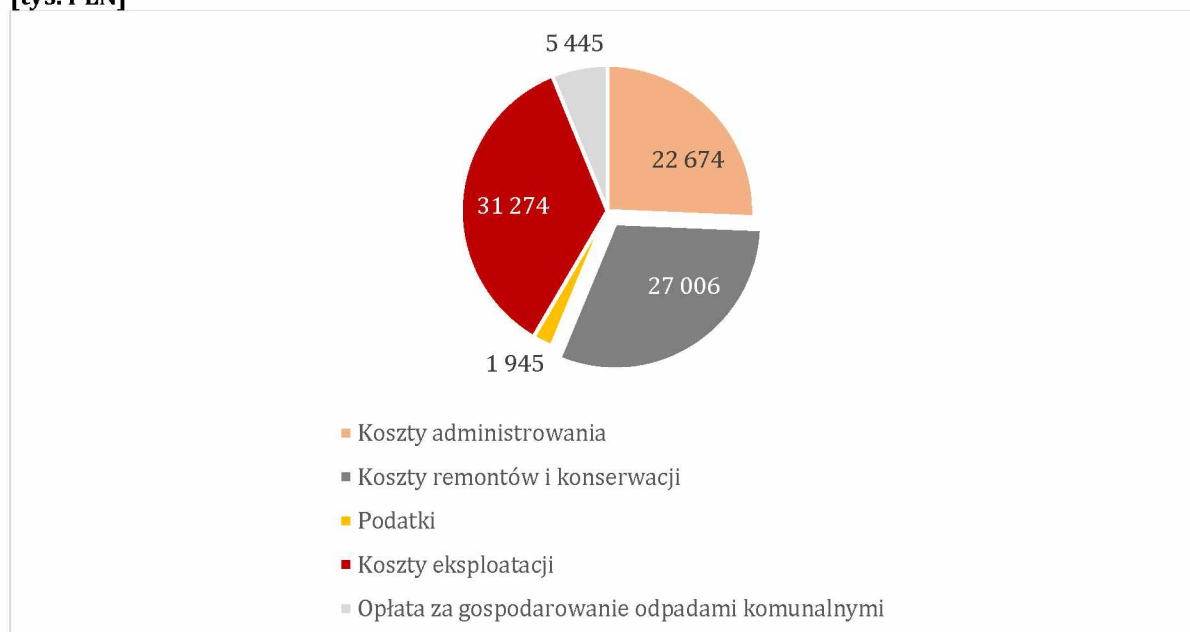
Wykres 5 Struktura wiekowa budynków administrowanych przez KZGM



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

Ze względu na zaawansowany wiek budynków i znaczny stopień ich zużycia technicznego Miasto Katowice przeznacza istotną część budżetu związanego z mieszkalnictwem na remonty i konserwacje budynków. W 2019 roku kwota przeznaczona na ten cel przekroczyła 27 mln PLN, co stanowiło ponad 30% wszystkich kosztów związanych z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi gminy w analizowanym roku.

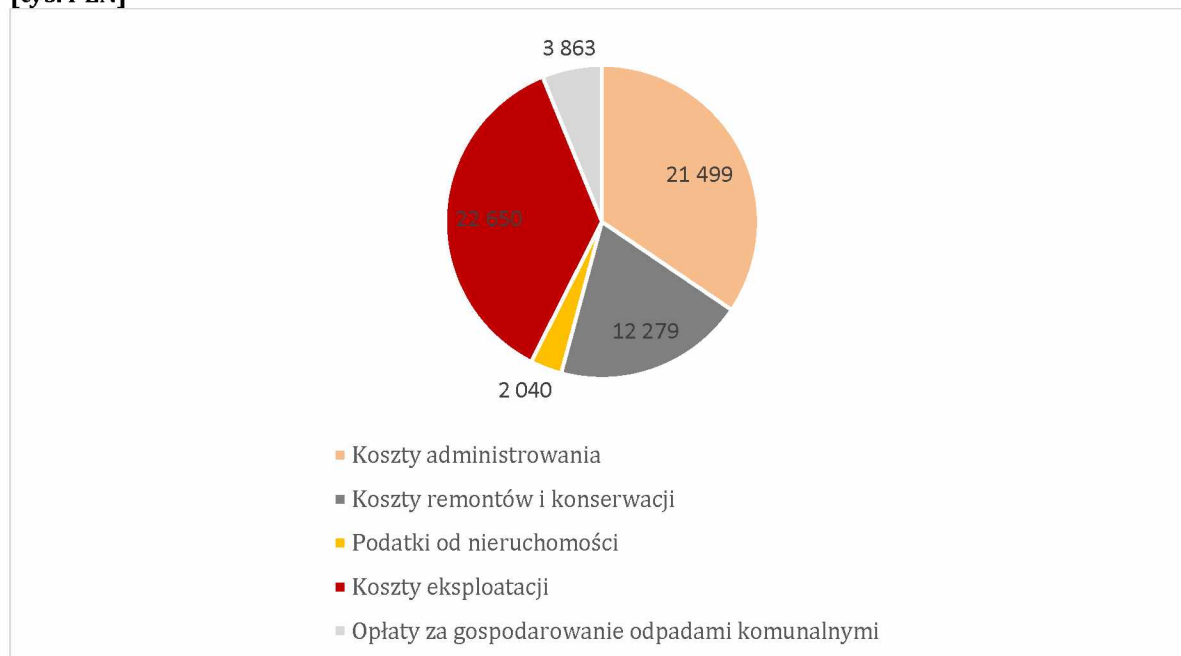
Wykres 6 Struktura wydatków związanych z zarządzaniem zasobami Miasta Katowice w 2019 r. [tys. PLN]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

W 2020 roku udział wydatków na remonty i konserwacje w kosztach zarządzania zasobem mieszkaniowym kształtował się na zbliżonym poziomie jak w roku 2019 (30%). Łączne wydatki na cele remontowe w 2020 roku wyniosły prawie 13 mln PLN.

Wykres 7 Struktura wydatków związanych z zarządzaniem zasobami Miasta Katowice w 2020 r. [tys. PLN]

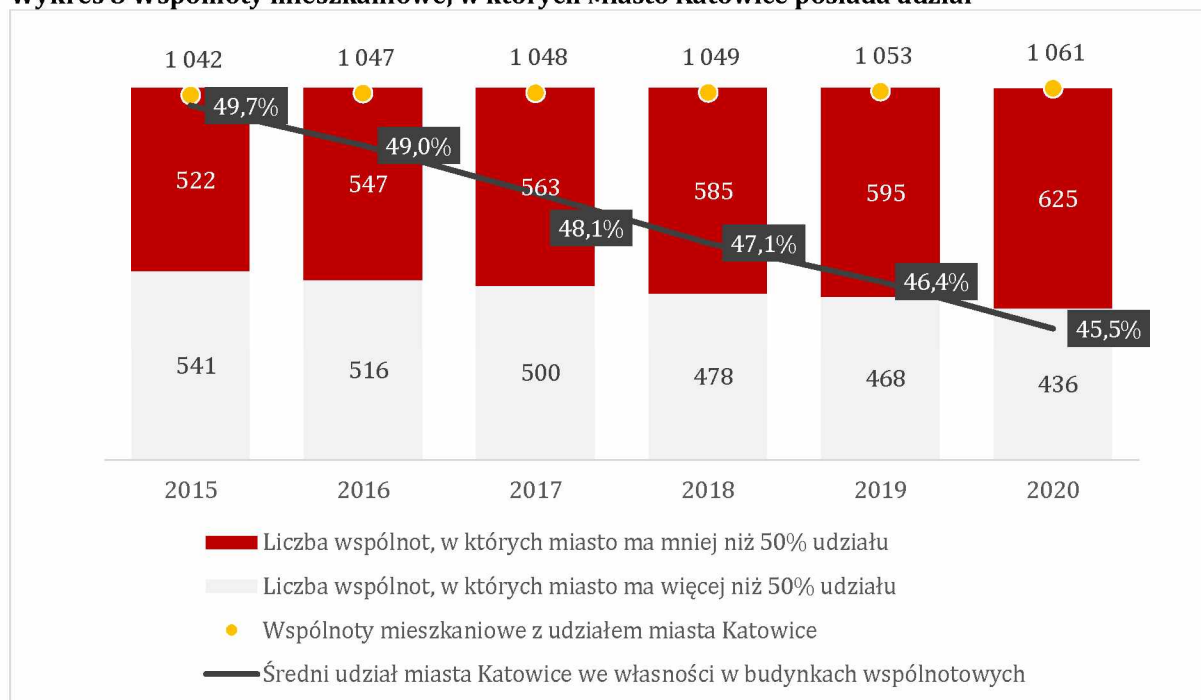


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

W kolejnych latach miasto będzie kontynuowało aktywną działalność remontowo-inwestycyjną w zasobie mieszkaniowym miasta oraz proces wyburzeń budynków. W perspektywie 2030 roku planowana jest realizacja zadań remontowo-modernizacyjnych oraz inwestycyjnych o wartości blisko 285 mln PLN.

Według danych na 31.12.2020 r. Miasto Katowice posiadało udział w 1061 wspólnotach mieszkaniowych. Obniżeniu uległ średni poziom udziału Katowice we wspólnotach mieszkaniowych, który w 2015 roku wynosił 49,7%, a na koniec listopada 2020 roku 45,8%. Sukcesywne obniżanie poziomu udziału miasta we wspólnotach mieszkaniowych przełożyło się na spadek liczby wspólnot, w których miasto posiadało udział większościowy (ponad 50%). Liczba tego typu wspólnot obniżyła się o 96 od 2015 roku. Spadek udziału Miasta Katowice we wspólnotach mieszkaniowych jest wynikiem zbywania zasiedlanych lokali na rzecz najemców oraz lokali stanowiących pustostany w drodze przetargu.

Wykres 8 Wspólnoty mieszkaniowe, w których Miasto Katowice posiada udział



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

3.4.3 Zasób Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. (dalej: KTBS Sp. z o.o.) utworzono w 1996r. Udziałowcem spółki jest Miasto Katowice oraz Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa. W roku 2002 zgodnie z wymogami zmieniającego się prawa, KTBS Sp. z o. o. wpisane zostało do Rejestru Przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego. W marcu 2021 r. Miasto Katowice posiadało 99,98% udziałów w KTBS Sp. z o.o. Zadaniem Spółki jest rozszerzanie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin, których nie stać na zakup mieszkania przez budowę mieszkań i ich oddawanie w najem o regulowanych czynszach.

Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. działa na podstawie Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego²⁸. Przedmiotem działania Spółki jest budowa domów wielorodzinnych mieszkalnych, pomieszczeń usługowych, miejsc postojowych i ich eksploatacja oraz zarządzanie. Spółka może również:

- nabywać budynki mieszkalne i usługowe związane z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,

²⁸ Dz.U. 2021 poz. 2224

- przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki,
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych,
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

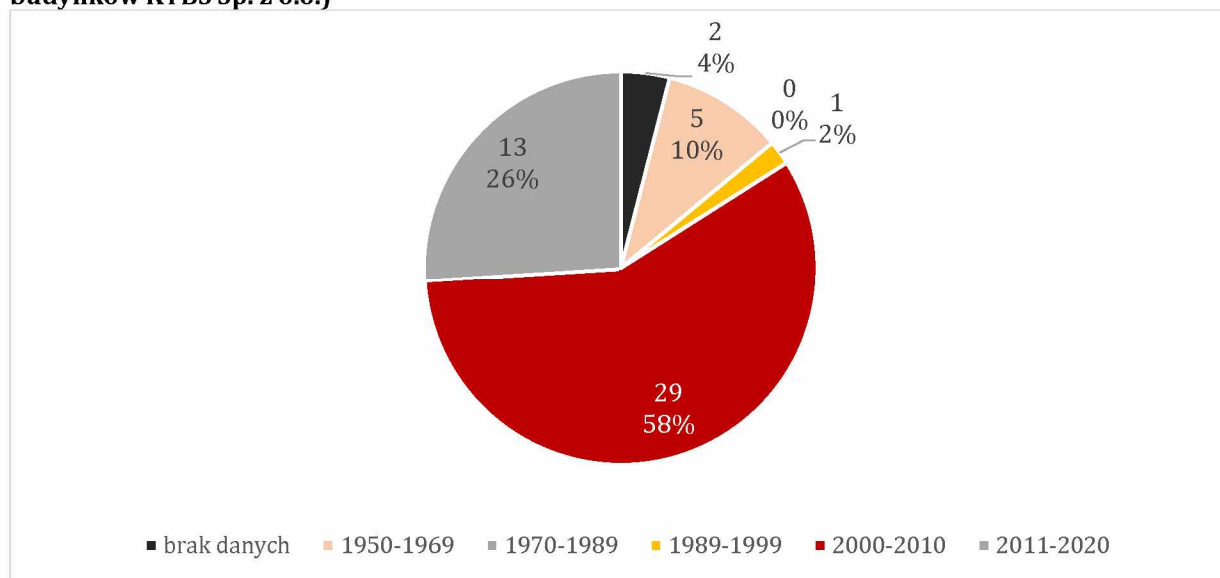
Od początku działalności KTBS Sp. z o.o. budowało swoje zasoby budynków mieszkalnych poprzez prowadzenie własnych inwestycji oraz modernizację i przystosowywanie do potrzeb mieszkaniowych budynków pozyskanych od byłych zakładów pracy lub wniesionych aportem przez Miasto. Budowa budynków realizowana jest przy wykorzystywaniu kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Katowickiego TBS Sp. z o.o. są wykończone „pod klucz” i w większości są przeznaczone na wynajem. W dwóch przypadkach mieszkania Spółki są wynajmowane z opcją dojścia do własności i dotyczy to nieruchomości przy ul. Górniczego Stanu 79 ÷ 85 w dzielnicy Giszowiec i przy ul. Krasińskiego 12a, b, c w Śródmieściu. Szczegółowe warunki wynajmu, sposób przyjmowania wniosków są zawsze określone dla konkretnej inwestycji.

Aktualnie spółka jest w posiadaniu 2395 czynszowych lokali mieszkalnych dostępnych ze skierowania UM Katowice lub na wniosek złożony bezpośrednio w KTBS Sp. z o. o. na zasadzie partycypacji w kosztach budowy. Łączna powierzchnia mieszkań znajdujących się aktualnie w zasobach KTBS Sp. z o.o. to 121 376 m². Oprócz lokali mieszkalnych, Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. wynajmuje lokale użytkowe, usytuowane w budowanych obiektach mieszkalnych – osiedlach mieszkaniowych, przyczyniając się w ten sposób do rozwoju i wspierania małej i średniej przedsiębiorczości na terenie zamieszkiwania lokalnej społeczności. Liczba posiadanych w zasobach KTBS Sp. z o. o. lokali usługowych to 34 (w tym biuro Spółki oraz siedziby dwóch administracji terenowych). Wraz z kolejnymi inwestycjami mieszkaniowymi KTBS Sp. z o. o. powstają garaże oraz miejsca postojowe, które Spółka wynajmuje zarówno mieszkańcom swoich zasobów, jak i innym mieszkańcom Katowic. KTBS Sp. z o. o. posiada

1477 miejsc postojowych w garażach podziemnych, garażach wolnostojących lub wbudowanych. Wskazane powyżej zasoby będą się powiększały w kolejnych latach poprzez planowane nowe inwestycje.

Budynki mieszkalne znajdujące się w zasobie KTBS Sp. z o.o. są względnie nowe. Sześć z pięćdziesięciu budynków należących do spółki zostało wybudowanych przed 2000 rokiem, z czego pięć powstało w latach 1958-1961 (budynki, które zostały wybudowane w latach 1958-1961 stanowią 10% wszystkich budynków KTBS Sp. z o.o. (por. wykres 8). Zdecydowaną większość budynków (58% tj. 29 z 50 budynków) stanowią budynki wzniesione w latach 2000-2010. W strukturze budynków KTBS Sp. z o.o. znaczny udział mają również budynki, które powstały w latach 2010-2020 (26% tj. 13 z 50 budynków).

Wykres 9 Struktura wiekowa budynków znajdujących się w zasobie KTBS Sp. z o.o. (liczba budynków w danych okresach budowy oraz udział procentowy poszczególnych kategorii w ogóle budynków KTBS Sp. z o.o.)²⁹

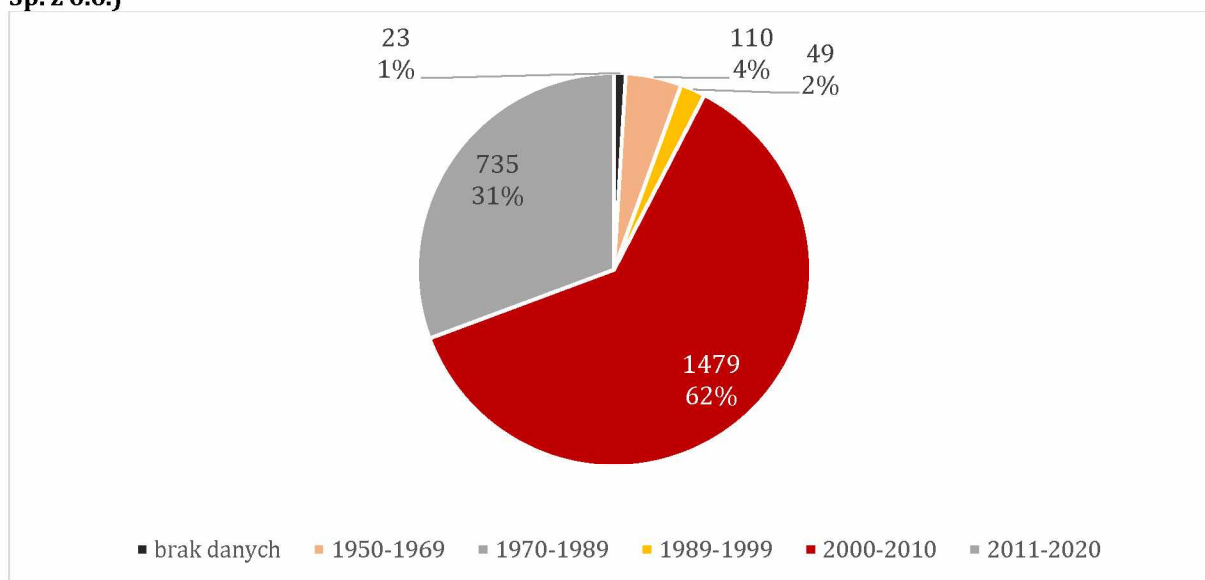


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych KTBS Sp. z o.o.

Struktura wiekowa lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym KTBS Sp. z o.o. jest bardziej korzystna niż w przypadku budynków komunalnego zasobu mieszkaniowego miasta Katowice zarządzanego przez KZGM. Około 92% wszystkich mieszkań w zasobie spółki stanowią mieszkania, które zostały oddane do użytku po 2000 roku (łącznie 2395 mieszkań). Jedynie ok. 5% zasobu stanowią mieszkania, które zostały oddane do użytku w latach 1958-1961 (110 mieszkań).

²⁹ W liczbie budynków w danym okresie budowy uwzględniano również budynki, które były zaadaptowane w tym czasie.

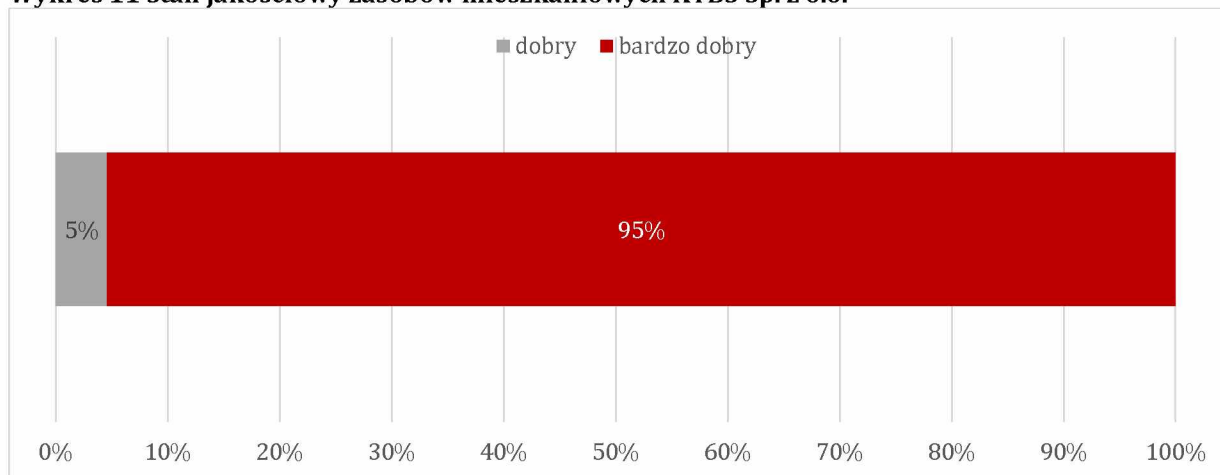
Wykres 10 Struktura wiekowa lokali znajdujących się w zasobie KTBS Sp. z o.o. (liczba lokali w danych okresach budowy oraz udział procentowy poszczególnych kategorii w ogóle lokali KTBS Sp. z o.o.)³⁰



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych KTBS Sp. z o.o.

Ogólny stan jakościowy zasobów mieszkaniowych KTBS Sp. z o.o. można ocenić jako bardzo dobry w przypadku ok. 95% budynków i lokali. Stan ok. 5% budynków i lokali, które oddane zostały do eksploatacji w latach 1958-1961 ocenić należy jako dobry.

Wykres 11 Stan jakościowy zasobów mieszkaniowych KTBS Sp. z o.o.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych KTBS Sp. z o.o.

³⁰ W liczbie lokali w danym okresie budowy uwzględniano również lokale, które były zaadaptowane w tym czasie.

W związku z korzystną strukturą wiekową zasobu mieszkaniowego KTBS Sp. z o.o. potrzeby remontowo-modernizacyjne budynków obejmują głównie:

- prace konserwacyjne w zakresie powłok malarskich elewacji, klatek schodowych oraz piwnic (ul. Obroki 43, ul. Marcinkowskiego 2a, 2b, 2c, 4a, 4b, 4c, 6a, 6b, 6c, Sławka 38, 38a, 38b, 38c, 38d, 28, 28a, 28b, 28c, 28d, 28e, 28f),
- wymiany central wentylacyjnych z rekuperacją (ul. St. Etienne 2, 2a, 3, 3a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a, 9, 9a, 11, 11a, 13, 13a, 15, 15a),
- remonty instalacji wideodomofonowych (ul. Marcinkowskiego 2a, 2b, 2c, 4a, 4b, 4c),
- modernizacje monitoringu (ul. Bohaterów Monte Cassino 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i),
- wymiany dźwigów osobowych (ul. Krasińskiego 14 b-k).

Potrzeby remontowe w budynkach starszych - wybudowanych w okresie 1950-1969 obejmują:

- Remont budynku przy ul. Złotej 17, obejmujący remont zewnętrznej izolacji pionowej fundamentów budynku, remont nawierzchni 11 szt. płyt balkonowych, wymianę 15 szt. drzwi do boksów piwnicznych, remont 170 m² posadzki w piwnicy z odtworzeniem poziomej hydroizolacji.
- Remont instalacji centralnego ogrzewania na poziomie piwnicy w budynku przy ul. 1 Maja 93 a, b ,c.

Od stycznia 2021 roku społeczne budownictwo mieszkaniowe realizowane może być przez Społeczne inicjatywy mieszkaniowe (dalej: SIM), które wraz towarzystwami budownictwa społecznego realizują inwestycje w formule społecznego budownictwa czynszowego. Funkcjonowanie tego typu podmiotów zostało unormowane w związku ze zmianą ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego³¹. SIM z założenia jest podmiotem, którego zadaniem jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. SIM posiadają możliwość korzystania z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

³¹ Dz.U. z 2021 r. poz. 2224

SIM może również:

- nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;
- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach SIM;
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności;
- sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Społeczne inicjatywy mieszkaniowe mogą być tworzone w formie:

- spółek z ograniczoną odpowiedzialnością;
- spółek akcyjnych,
- spółdzielni osób prawnych.

W mieście Katowice zadania SIM realizowane są przez KTBS sp. z o.o.

Finansowanie działalności SIM obejmuje:

- Preferencyjny kredyt dla SIM udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.
- Wsparcie dla gmin z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa – 3 mln zł na tworzenie nowej spółki, a w przypadku działającej spółki – do 10% wartości kosztów planowanej inwestycji mieszkaniowej.
- Grant z Funduszu Dopłat dla gminy na partycypację w budowie mieszkań o niskim czynszu – grant ten wynosi do 35% kosztów inwestycji³²,
- Finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego do wysokości nie większej niż 80% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego³³.

³² Informacje Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii < <https://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologie/spoleczna-inicjatywa-mieszkaniowa>>.

³³ Art. 15b ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2021r. poz. 2224)

3.5 Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Katowicach

3.5.1 Budownictwo mieszkaniowe

W latach 2015-2020 w Katowicach oddano do użytkowania łącznie 9996 mieszkań (por. tabela 5), z tego w ramach:

- budownictwa spółdzielczego - 20 mieszkań (0,2% ogółu),
- budownictwa komunalnego – 82 mieszkania (0,8% ogółu),
- budownictwa społecznego czynszowego – 292 mieszkania (2,9% ogółu),
- budownictwa indywidualnego – 715 mieszkań (7,2% ogółu),
- budownictwa na sprzedaż lub wynajem – 8887 mieszkań (88,9% ogółu).

W zakresie budownictwa mieszkaniowego w Katowicach zauważalny jest wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytku. Średnioroczne tempo wzrostu liczby mieszkań oddawanych do użytku wyniosło w latach 2013-2017 aż 34%. Największe efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego odnotowano w latach 2016 i 2017, kiedy do użytku oddano kolejno 1675 i 1642 mieszkania. Najwyższy udział w strukturze mieszkań oddawanych do użytku w analizowanym okresie w Katowicach miały mieszkania budowane z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, wybudowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów – głównie firmy deweloperskie.

Tabela 5 Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Katowicach w latach 2015-2020 (liczba mieszkań oddanych do użytku)

Inwestor	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Spółdzielnie mieszkaniowe	0	0	20	0	0	0
	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Gmina	15	0	67	0	0	0
	1,3%	0,0%	4,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Społeczne czynszowe	55	0	52	110	24	51
	4,7%	0,0%	3,2%	12,3%	1,9%	1,5%
Budownictwo indywidualne	112	196	178	80	82	67
	9,7%	11,7%	10,8%	9,0%	6,4%	2,0%
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	977	1 479	1 325	703	1168	3235
	84,3%	88,3%	80,7%	78,7%	91,7%	96,5%
Katowice	1 159	1 675	1 642	893	1274	3353

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Katowicach.

Katowice charakteryzuje najwyższa na tle innych miast powiatowych liczba mieszkań oddawanych do użytku w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców. W latach 2016-2017 przedmiotowa wartość utrzymywała się na poziomie 5,5-5,6 mieszkania/1000 mieszkańców. Wartość wskaźnika jest istotnie wyższa niż średnia dla całego województwa śląskiego (2,4-2,7 w latach 2016-2017) oraz dla Polski (4,2-4,6 w latach 2016-2017). W porównaniu do innych dużych miast wojewódzkich (Wrocław, Kraków, Warszawa, Gdańsk) wskaźnik liczby nowych mieszkań w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców w Katowicach jest zdecydowanie niższy. Wpływa na to między innymi fakt, że Katowice są częścią dużej aglomeracji o względnie zwartej zabudowie, w przypadku której funkcje mieszkaniowe rozkładają się na więcej miejscowości.

Tabela 6 Mieszkania oddane do użytku w latach 2015-2017 w Katowicach i wybranych miastach na prawach powiatu w województwie śląskim oraz w największych miastach w Polsce

Nazwa	Mieszkania			Mieszkania na 1000 mieszkańców		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
POLSKA	147 711	163 325	178 342	3,8	4,2	4,6
Powiat m.Wrocław	6 671	8 475	8 844	10,5	13,3	13,9
Powiat m.Kraków	6 455	9 363	11 044	8,5	12,3	14,4
Powiat m. st. Warszawa	13 306	20 119	20 331	7,6	11,5	11,6
Powiat m.Gdańsk	4 506	5 080	6 442	9,8	11,0	13,9
ŚLĄSKIE	10 152	11 020	12 227	2,2	2,4	2,7
Powiat m.Bielsko-Biała	466	554	467	2,7	3,2	2,7
Powiat m.Bytom	108	60	136	0,6	0,4	0,8
Powiat m.Chorzów	78	89	357	0,7	0,8	3,3
Powiat m.Częstochowa	291	447	433	1,3	2,0	1,9
Powiat m.Dąbrowa Górnicza	193	239	250	1,6	2,0	2,1
Powiat m.Gliwice	276	374	335	1,5	2,0	1,8
Powiat m.Jastrzębie-Zdrój	152	161	149	1,7	1,8	1,7
Powiat m.Jaworzno	155	213	155	1,7	2,3	1,7
Powiat m.Katowice	1 159	1 675	1 642	3,9	5,6	5,5
Powiat m.Mysłowice	147	218	176	2,0	2,9	2,4
Powiat m.Piekary Śląskie	39	36	34	0,7	0,6	0,6
Powiat m.Ruda Śląska	259	164	260	1,8	1,2	1,9
Powiat m.Rybnik	314	393	414	2,2	2,8	3,0
Powiat m.Siemianowice Śląskie	31	27	86	0,5	0,4	1,3
Powiat m.Sosnowiec	128	182	232	0,6	0,9	1,1
Powiat m.Świętochłowice	150	63	71	2,9	1,2	1,4
Powiat m.Tychy	428	273	406	3,3	2,1	3,2
Powiat m.Zabrze	205	173	155	1,2	1,0	0,9
Powiat m.Żory	228	221	336	3,7	3,6	5,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

3.5.2 Analiza porównawcza cen nieruchomości w Katowicach

Średnia cena 1 m² nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Katowicach wyniosła w 6 989 PLN w 2020 r. Ceny nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Katowicach zwiększyły się o 42% w okresie 2015-2020. Stanowi to jeden z najwyższych poziomów wzrostu cen wśród największych polskich miast (wyższy wzrost w analogicznym okresie odnotowano jedynie w Gdańsku oraz w Szczecinie).

Tabela 7 Cena transakcyjna 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w Katowicach na tle innych miast Polski w latach 2015-2020 [PLN]

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	zmiana 20/15
Białystok	4 566	4 578	4 587	5 183	5 578	5 823	28%
Bydgoszcz	4 726	4 868	5 106	5 465	6 092	6 471	37%
Gdańsk	5 955	6 350	6 644	7 492	8 417	8 975	51%
Gdynia	6 246	6 552	6 880	7 288	8 130	8 150	30%
Katowice	4 936	5 027	5 175	5 504	6 610	6 989	42%
Kielce	4 603	4 634	4 599	4 790	5 134	5 661	23%
Kraków	6 106	6 333	6 630	6 929	7 797	8 605	41%
Lublin	4 958	5 055	5 096	5 571	5 965	6 291	27%
Łódź	4 660	4 740	4 948	5 320	5 848	6 340	36%
Olsztyn	4 728	4 848	5 105	5 428	5 807	6 312	34%
Opole	4 487	4 459	4 685	5 006	5 425	6 113	36%
Poznań	6 245	6 261	6 321	6 758	7 156	7 476	20%
Rzeszów	4 828	4 928	4 875	5 161	5 627	6 080	26%
Szczecin	4 739	4 846	5 181	5 578	6 475	6 988	47%
Warszawa	7 481	7 651	7 704	8 313	9 092	9 925	33%
Wrocław	6 052	6 134	6 318	6 704	7 441	8 184	35%
Zielona Góra	3 731	3 813	3 862	3 916	4 492	5 048	35%

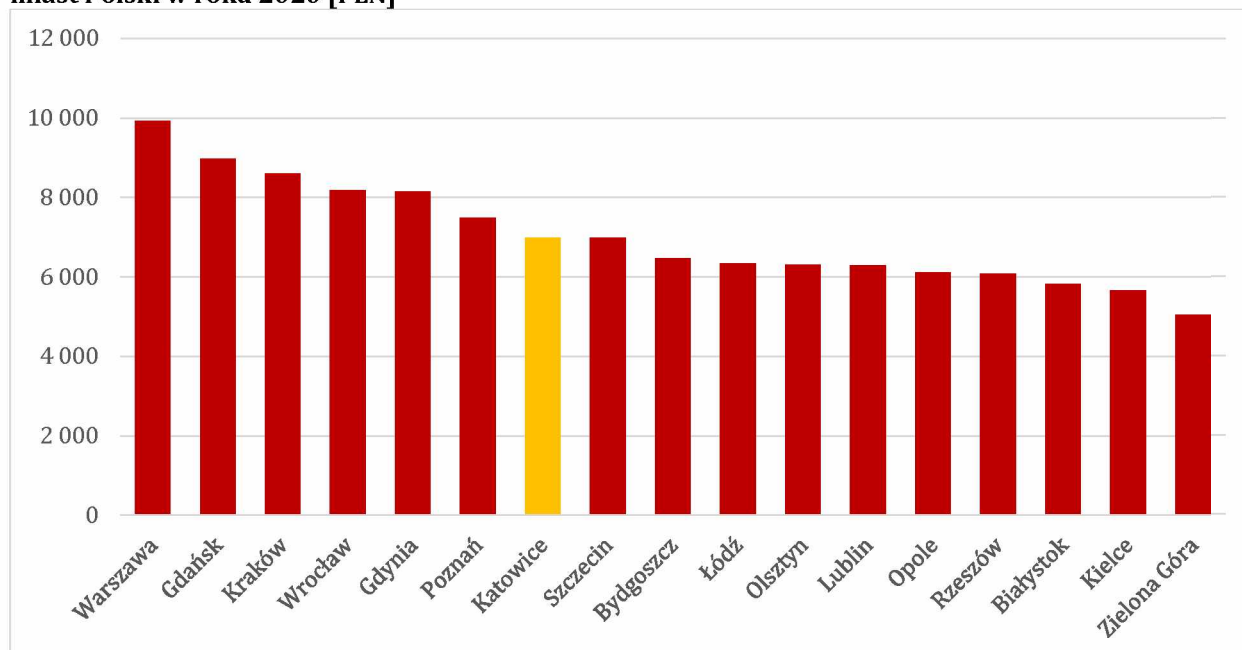
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego.

W dalszym ciągu ceny transakcyjne nieruchomości na rynku pierwotnym w Katowicach utrzymują się na poziomie istotnie niższym niż w innych największych i najlepiej gospodarczo rozwiniętych miastach w kraju, takich jak np. Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Gdynia, czy Poznań.

Średnia cena 1 m² nieruchomości mieszkaniowych na rynku wtórnym w Katowicach wyniosła w 5 272 PLN w 2020 r. Ceny nieruchomości mieszkaniowych na rynku wtórnym w Katowicach zwiększyły się o 52% w okresie 2015-2020. Wzrost cen nieruchomości na rynku wtórnym w Katowicach był jednak niższy niż w przypadku znacznej części polskich

miast objętych analizą, takich jak: Bydgoszcz (55%), Gdańsk (66%), Gdynia (58%), Łódź (58%), Szczecin (56%), Zielona Góra (53%).

Wykres 12 Cena transakcyjna 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w Katowicach na tle innych miast Polski w roku 2020 [PLN]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego.

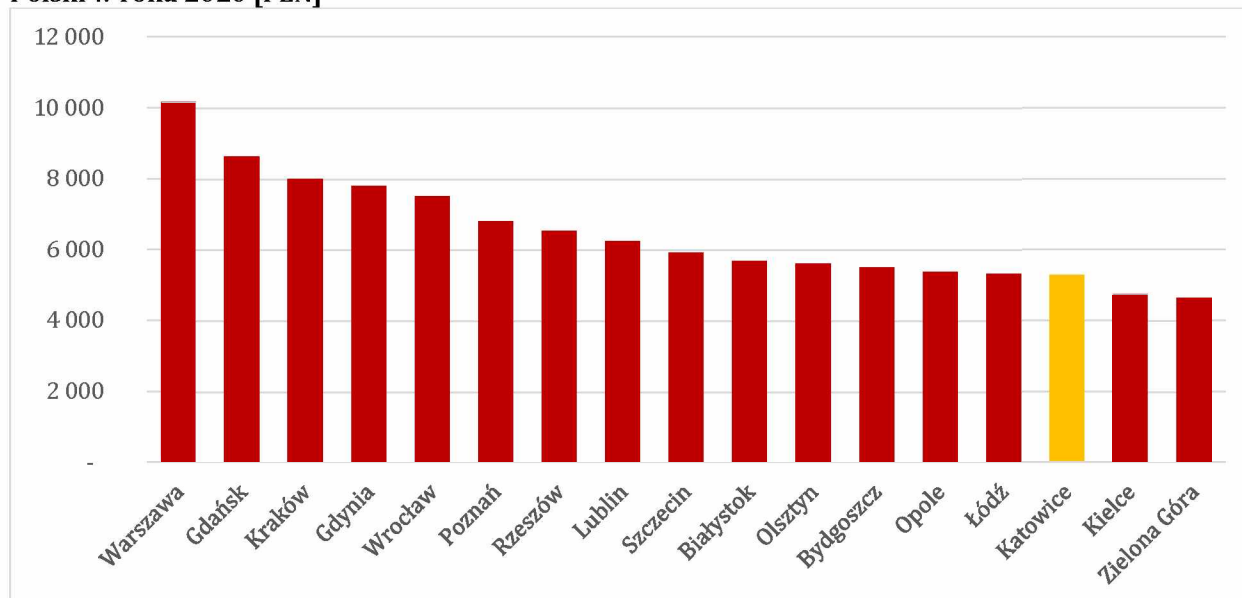
Tabela 8 Cena transakcyjna 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Katowicach na tle innych miast Polski w latach 2015-2020 [PLN]

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	zmiana 20/15
Białystok	3 789	3 999	4 063	4 536	5 149	5 708	51%
Bydgoszcz	3 558	3 691	3 891	4 318	4 915	5 516	55%
Gdańsk	5 209	5 513	6 053	6 942	7 826	8 655	66%
Gdynia	4 960	5 006	5 611	6 458	7 143	7 824	58%
Katowice	3 466	3 561	3 646	4 101	4 651	5 272	52%
Kielce	3 664	3 560	3 605	3 831	4 208	4 747	30%
Kraków	6 097	5 849	6 160	6 521	7 033	8 011	31%
Lublin	4 476	4 564	4 731	4 954	5 465	6 260	40%
Łódź	3 375	3 331	3 661	4 176	4 698	5 348	58%
Olsztyn	4 047	4 148	4 216	4 528	5 108	5 627	39%
Opole	3 858	3 915	4 181	4 668	4 958	5 395	40%
Poznań	5 028	5 190	5 401	5 861	6 391	6 824	36%
Rzeszów	4 479	4 593	4 709	5 021	5 671	6 538	46%
Szczecin	3 812	3 963	4 208	4 632	5 311	5 943	56%
Warszawa	7 373	7 413	7 831	8 452	9 374	10 162	38%
Wrocław	5 200	5 307	5 626	6 067	6 731	7 521	45%
Zielona Góra	3 032	3 122	3 299	3 597	4 264	4 651	53%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego.

Ceny transakcyjne na rynku wtórnym w Katowicach były jednymi z najniższych na tle innych polskich miast, które zostały objęte analizą.

Wykres 13 Cena transakcyjna 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Katowicach na tle innych miast Polski w roku 2020 [PLN]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego.

3.6 Szacunek potrzeb mieszkaniowych

3.6.1 Szacunek potrzeb mieszkaniowych ogółem

Analiza liczby ludności i ruchu naturalnego w mieście Katowice wskazuje, że w okresie 2015-2020 liczba ludności zmniejszyła się o 9 357 osób (3,1%). Liczebność populacji miasta obniżyła się z poziomu 299 910 osób do 290 553 osób (średnioroczne tempo spadku liczby ludności wyniosło -0,6% CAGR 2015-2020). Sytuacja ta spowodowana była dwoma czynnikami:

- ujemnym przyrostem naturalnym,
- ujemnym saldem migracji wewnętrznej.

W okresie 2015-2020 nastąpiło odwrócenie negatywnego trendu w zakresie migracji zagranicznej. Saldo tej migracji utrzymywało się na dodatnim poziomie.

Tabela 9 Zmiany w liczbie populacji miasta Katowic w latach 2015-2020

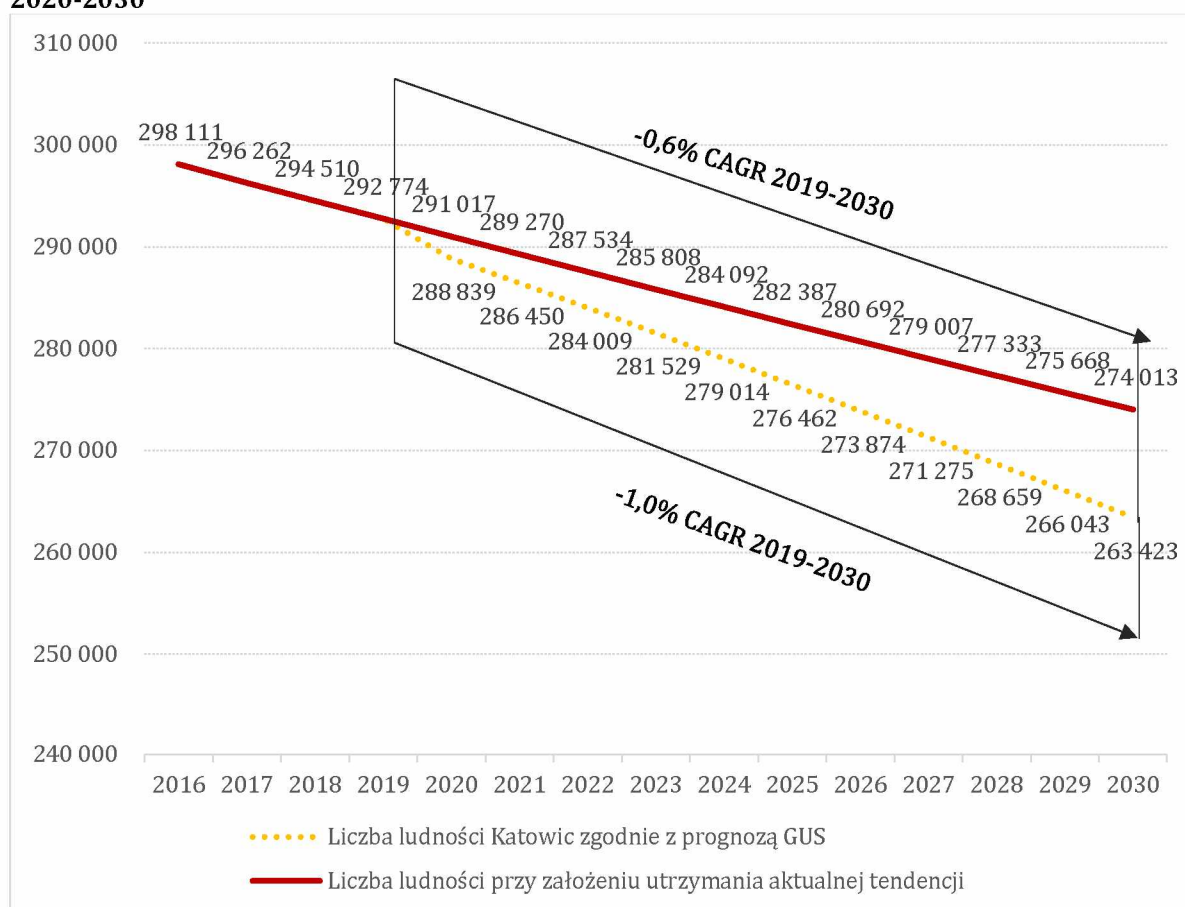
Wyszczególnienie	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
LICZBA LUDNOŚCI						
ogółem	299 910	298 111	296 262	294 510	292 774	290 553
mężczyźni	142 577	141 742	140 871	140 083	139 274	138 113
kobiety	157 333	156 369	155 391	154 427	153 500	152 440
GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA						
Ludność na 1 km ²	1822	1811	1799	1789	1778	1765
PRZYROST NATURALNY						
ogółem	-1029	-750	-941	-841	-1016	-1793
na 1000 ludności	-3,43	-2,51	-3,17	-2,85	-3,46	-6,15
SALDO MIGRACJI						
ogółem	-871	-837	-720	-752	-694	-306
w ruchu wewnętrznym	-871	-852	-774	-840	-782	-339
zagranica	0	15	54	88	88	33
LICZBA ZAWARTYCH MAŁŻEŃSTW	1 525	1 559	1 463	1 552	1 548	1 150

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z dostępnymi makro-prognozami, w perspektywie do 2030 roku oczekiwany jest spadek liczby ludności Katowic, w średnim tempie -1,0% rocznie (CAGR 2019-2030), co oznacza zmniejszenie populacji gminy o ponad 25 tys. osób w perspektywie najbliższych 11 lat do poziomu ok. 263 tys. osób. Zakładając, że utrzymane zostanie dotychczasowe tempo spadku liczby ludności Katowic (-0,6% CAGR 2016-2019), prognozowana liczba ludności w perspektywie 2030 roku wyniesie ok. 274 tys. osób, co oznacza spadek populacji miasta o 17 tys. osób.

Należy mieć na uwadze, że dane statystyczne dotyczące liczby ludności obarczone są pewnym błędem statystycznym, który wynika z tego że oparte one są o informacje dotyczące meldunków osób w gminie. Faktycznie, znaczna część osób nie występuje o meldunek w mieście, do którego się przeprowadza, w związku z czym w statystykach dotyczących populacji z wysokim prawdopodobieństwem uwzględnione są osoby, które wyjechały z Katowic nie wymeldowując się oraz osoby, które przeprowadziły się do Katowic, ale nie zameldowały się w mieście. Ponadto, należy zwrócić uwagę na fakt, że w Katowicach zlokalizowane są bardzo istotne ośrodki akademickie. W związku z ich działalnością do Katowic migruje znaczna liczba studentów, co dodatkowo wpływa na wzrost zapotrzebowania na mieszkania.

Wykres 14 Ludność Katowic w latach 2016-2019 oraz prognoza liczby ludności Katowic na lata 2020-2030



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne))

Bazując na statystycznej liczbie osób zamieszkujących przeciętne gospodarstwo domowe w Katowicach wynikającej z danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku³⁴, można oszacować, że w 2020 roku w mieście było ok. 126 300 gospodarstw domowych. Oznacza to, że w związku ze spadkiem liczby ludności Katowic, od 2015 roku liczba gospodarstw domowych w mieście obniżyła się o ok. 4 000 gospodarstw. Faktycznie spadek liczby gospodarstw domowych mógł być jednak niższy co wynika z faktu spadku przeciętnej liczby osób zamieszkujących jedno gospodarstwo domowe (brak jest jednak statystycznych danych potwierdzających ten trend) oraz z faktu, że dane statystyczne bazują na informacjach o meldunkach, w związku z czym z dużym prawdopodobieństwem pomijają istotne ruchy migracyjne, takie jak np. zmiana miejsca zamieszkania w związku z rozpoczęciem nauki na studiach. Drugi ze wskazanych czynników, w przypadku Katowic, które są bardzo ważnym ośrodkiem naukowym w skali

³⁴ Brak jest bardziej aktualnych danych dotyczących tej statystyki.

kraju może prowadzić do niedoszacowania faktycznych potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta.

Tabela 10 Bilans ilościowy potrzeb mieszkaniowych dla miasta Katowic w latach 2015-2020 oraz w 2030 roku.

Wyszczególnienie	Lata						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2030P
GOSPODARSTWA DOMOWE							
Liczba ludności	299 910	298 111	296 262	294 510	292 774	290 553	274 013
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym (NSP 2011)	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
Szacunkowa liczba gospodarstw domowych	130 396	129 613	128 810	128 048	127 293	126 327	119 136
ZASOBY MIESZKANIOWE							
Statystyczna liczba mieszkań na koniec roku	141 045	142 681	144 204	145 064	146 387	149 812	146 387
NADWYŻKA / NIEDOBÓR MIESZKAŃ							
Statystyczna nadwyżka mieszkań	10 649	13 068	15 394	17 016	19 094	23 485	27 251

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Bazując na dostępnych prognozach dotyczących liczby ludności Katowic w perspektywie 2030 roku oraz na wskaźniku przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym (na bazie NSP 2011) można oszacować, że liczba gospodarstw domowych na terenie miasta w roku 2030 wyniesie ok. 119 136, co przełoży się na nadwyżkę liczby mieszkań na poziomie ok. 27 251 (przy założeniu braku działalności inwestycyjnej i likwidacyjnej w sferze mieszkaniowej). Ponownie należy wskazać, że z dużym prawdopodobieństwem, szacowana statystyczna nadwyżka mieszkań jest przewymiarowana, co wynika z:

- wysoce prawdopodobnej kontynuacji w perspektywie do 2030 roku trendu obniżania przeciętnej liczby osób zamieszkujących gospodarstwo domowe,
- braku uwzględnienia w statystykach ruchu migracyjnego niewynikającego z meldunków,
- migracji studentów do ważnych ośrodków akademickich zlokalizowanych w Katowicach.

Co więcej, statystyczna nadwyżka mieszkań nie oznacza, że w mieście Katowice nie należy w kolejnych latach intensyfikować działań na rzecz rozwoju budownictwa

mieszkaniowego. Pierwszym powodem, który przemawia za kontynuacją, a nawet intensyfikacją działań w zakresie budownictwa mieszkaniowego jest zaawansowany wiek przeważającej części zasobu mieszkaniowego, a także jego stan techniczny.

Bardzo istotnym elementem prowadzenia skutecznej polityki inwestycyjnej jest antycypacyjne dostosowanie podaży do przewidywanej struktury popytu. Na płaszczyźnie polityki mieszkaniowej, polityka inwestycyjna powinna być prowadzona w oparciu o założenia pozwalające na dopasowanie powierzchni, standardu, lokalizacji i cen mieszkań do przyszłych oczekiwań kupujących i najemców. Możliwe trendy, które prawdopodobnie dodatkowo (poza kierunkami wynikającymi z analizy stanu obecnego zasobu mieszkaniowego) wpłyną na kierunki prowadzonej polityki mieszkaniowej obejmują:

- zwiększone wymagania nabywców lub najemców odnośnie standardu wykończenia i lokalizacji budynków i lokali,
- wymagania nabywców lub najemców w zakresie zapewnienia łatwego dostępu do niezbędnej infrastruktury publicznej,
- dominacja mieszkań o małej i średniej powierzchni w przyszłej strukturze popytu na rynku mieszkaniowym, związana ze starzeniem się społeczeństwa oraz spadkiem wskaźnika dzietności.

W związku z powyższym, można oczekiwać w kolejnych latach dalszego wzrostu popytu na mieszkania o współczesnym standardzie, realizowanym zarówno w budownictwie indywidualnym, deweloperskim, jak i w budownictwie na wynajem realizowanym przez Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Ze względu na trendy demograficzne oraz na kwestie zapewnienia dostępności cenowej mieszkań, można oczekiwać, że popyt ten będzie dotyczył lokali o małej i średniej powierzchni. Jest to szczególnie istotne z perspektywy bardzo istotnej funkcji akademickiej, jak i gospodarczej, którą spełniają Katowice w skali zarówno aglomeracji śląskiej, jak i całego kraju. Pomimo tego, że dane statystyczne nie do końca odzwierciedlają ten trend, może to implikować zwiększanie się liczby młodych gospodarstw domowych na terenie miasta Katowice. Przekłada się to na potrzebę kontynuacji rozwoju budownictwa na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach.

Ze względu na fakt, że popyt na mieszkania uzależniony jest w głównej mierze od dochodów gospodarstwa domowego oraz zdolności kredytowej, dostępności kredytów hipotecznych, kosztów utrzymania mieszkania rozwój mieszkalnictwa na wynajem może przyczynić się do zmniejszania się liczby migracji zagranicznych i wewnętrznych, gdyż będzie stanowił alternatywę dla młodych ludzi w zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych, bez konieczności ponoszenia znaczących nakładów finansowych na zakup prawa własności mieszkania.

Wpływ na kształtowanie się wysokości popytu i podaży w sektorze nieruchomości mieszkaniowych w Katowicach w najbliższych latach mieć będą następujące czynniki:

- siła nabywcza gospodarstw domowych,
- poziom dochodów *per capita*³⁵ ludności,
- rozwój gospodarczy regionu,
- poziom bezrobocia,
- dostępność i koszt zasobu pracy tj. dostępność firm budowlanych oraz ceny ich usług,
- dostępność oraz ceny materiałów budowlanych,
- dostępność terenów budowlanych, uzbrojonych i pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- aktywność inwestycyjna firm deweloperskich,
- aktywność inwestycyjna spółdzielni mieszkaniowych,
- uchwalone zasady wynajmu lokali w mieszkaniowym zasobie gminy,
- możliwości miasta w zakresie realizacji budownictwa komunalnego i realizowanego przez KTBS,
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe (kredytów hipotecznych),
- wysokość stop procentowych,
- dostępność programów pomocowych na szczeblu państwa.

³⁵ Na osobę.

3.6.2 Szacunek potrzeb mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym Katowic

Według danych na koniec 2020 roku zapotrzebowanie na lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego Katowic wynosiło 2615 lokali. Zapotrzebowanie to zmniejszyło się w latach 2018-2020 o ok. 14% z poziomu 3070 lokali. W poprzednich latach objętych analizą (2015-2017) przedmiotowe zapotrzebowanie fluktuowało na poziomie ok. 3000 lokali.

Najwyższy poziom zapotrzebowania związany jest z realizacją wyroków sądowych z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego, które odpowiadały za około 87% zapotrzebowania na lokale z zasobu mieszkaniowego Katowic w okresie objętym analizą. Trend wzrostowy dotyczył również listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. Poziom zapotrzebowania na lokale z tego tytułu wyniósł 190 lokali na koniec 2020 roku przy obowiązujących kryteriach dochodowych i metrażu przyjętych uchwałą Rady Miasta Katowice. Należy jednak zwrócić uwagę, że w roku 2018 zapotrzebowanie na lokale z przedmiotowego tytułu było wyższe, ponieważ dotyczyło 222 osób oczekujących na wskazanie lokalu.

W 2015 roku 283 osoby zostały skierowane do zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony, w 2016 r. – 362 osoby, w 2017 r. – 482 osoby, w 2018 r. – 376 osób, w 2019 r. – 344 osoby.

W 2015 roku 6 osób zamieszkujących w lokalach socjalnych, które ze względu na wysokość uzyskiwanego przez nie dochodu kwalifikują się do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zawarły stosowne umowy najmu lokalu, w 2016 r. – 21 osób, w 2017 r. – 28 osób, w 2018 r. – 6 osób, w 2019 r. – 9 osób.

Łącznie w okresie 2015-2020 zawarto:

- 172 umowy najmu lokali zamiennych,
- 454 umowy najmu lokali socjalnych,
- 785 umów najmu na czas nieokreślony lokali z zasobu mieszkaniowego miasta,
- 366 umów najmu lokali socjalnych związanych z realizacją wyroków sądowych.

W liczbie zawartych umów najmu w poszczególnych latach uwzględniono również umowy z osobami opuszczającymi rodziny zastępcze, domy dziecka i inne placówki wychowawcze w latach 2015-2019:

- 36 umów najmu lokalu socjalnego;
- 87 umów najmu lokalu na czas nieoznaczony.

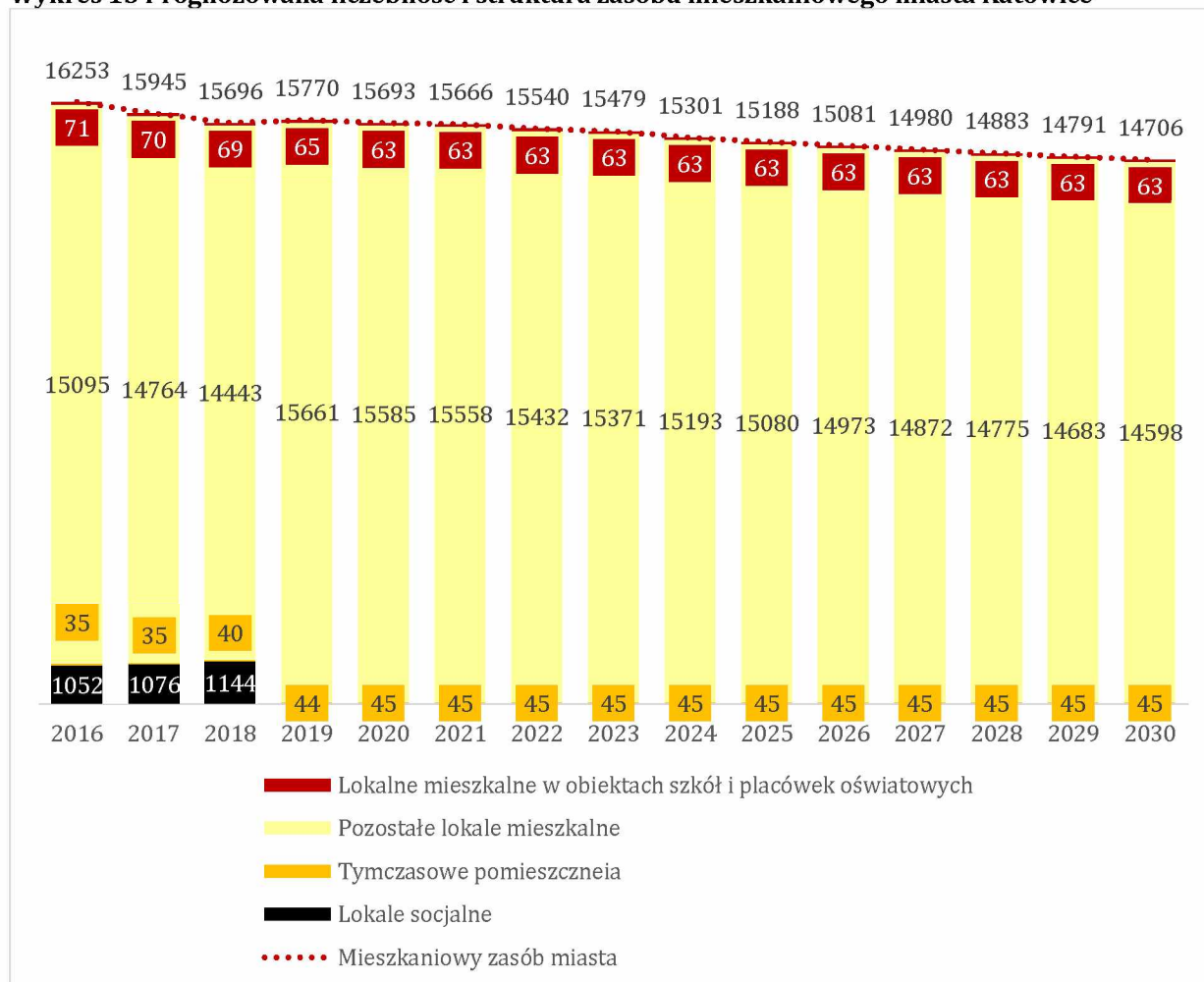
Według stanu na koniec 2020 roku, 132 osoby opuszczające rodziny zastępcze, domy dziecka i inne placówki wychowawcze oczekiwało na zawarcie umowy najmu socjalnego i 16 osób oczekiwało na wskazanie lokalu na czas nieoznaczony.

Podsumowanie zapotrzebowania na lokale z zasobu mieszkaniowego Katowic w latach 2015-2020 zaprezentowane zostało w poniższej tabeli. Przedmiotowa tabela poza informacjami dotyczącymi zrealizowanego zapotrzebowania na lokale z zasobu mieszkaniowego miasta Katowice w latach 2015-2020 zawiera również prognozę dotyczącą tego zapotrzebowania na lata 2021-2030. Z prognozy wynika stopniowy spadek liczby osób oczekujących na wskazanie lokalu do poziomu ok. 2142 osoby w 2030 roku.

	Lista osób zakwalifikowanych na lokale zamienne		Lista osób zakwalifikowanych na najem socjalny			Lista osób zakwalifikowanych na najem lokalu			Lista osób zakwalifikowanych na zamianę z urzędu		Razem		
	Ilość skierowań do zawarcia umowy najmu	Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu	Ilość osób umieszczonych na liście	Ilość skierowań do zawarcia umowy najmu	Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu	Ilość osób umieszczonych na liście	Ilość skierowań do zawarcia umowy najmu	Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu	Ilość skierowań do zawarcia umowy najmu	Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu	Ilość osób umieszczonych na liście	Ilość skierowań do zawarcia umowy najmu	Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu
2015	18	25	10	7	169	41	88	30	81	2910	51	356	2972
2016	17	18	-	22	127	101	145	43	100	2936	101	284	3124
2017	35	22	20	31	108	177	129	108	107	2723	197	302	2961
2018	35	24	25	11	147	204	122	222	43	2694	229	205	3087
2019	38	53	-	4	146	179	153	94	13	2453	179	208	2746
2020	29	56	-	13	150	158	148	190	22	2272	158	212	2660
2021	32	55	20	18	145	168	137	221	22	2162	188	209	2582
2022	32	54	20	18	147	172	137	256	22	2058	192	209	2515
2023	32	53	20	18	150	175	137	293	22	1958	195	209	2454
2024	32	52	20	18	152	173	137	330	22	1864	193	209	2398
2025	32	51	20	18	155	173	137	366	22	1774	193	209	2345
2026	32	50	20	18	157	173	137	401	22	1688	193	209	2296
2027	32	49	20	18	160	173	137	437	22	1607	193	209	2252
2028	32	48	20	18	162	173	137	473	22	1529	193	209	2212
2029	32	47	20	18	165	173	137	508	22	1455	193	209	2175
2030	32	46	20	18	167	173	137	544	22	1385	193	209	2142

Analiza danych i prognoz zawartych w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021– 2025 wskazuje, że możliwe jest zmniejszanie się mieszkaniowego komunalnego zasobu miasta w perspektywie do 2030 roku. Można oczekiwać, że zmniejszanie się tego zasobu związane będzie przede wszystkim ze spadkiem liczby lokali mieszkalnych, nie będących lokalami w obiektach szkół i placówek oświatowych, pomieszczeniami tymczasowymi, czy lokalami przeznaczonymi na najem socjalny.

Wykres 15 Prognozowana liczebność i struktura zasobu mieszkaniowego miasta Katowice



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017– 2021.

*liczba lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym miasta Katowice w 2020 r. prognozowana w Programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Katowice na lata 2017-2021

** faktyczna liczba lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym miasta Katowice w 2020 r.

Szacuje się, że potrzeby mieszkaniowe do zrealizowania w zasobie mieszkaniowym miasta w latach 2021-2030r. mogą wynieść 2140-2580 lokali, przy założeniu utrzymania obowiązujących kryteriów przydziału lokali mieszkalnych.

Prognoza wynika z analizy:

- średniorocznej liczby zawieranych umów najmu z osobami umieszczonymi na listach oraz umów z osobami opuszczającymi rodziny zastępcze, domy dziecka i inne placówki wychowawcze – około 209 lokali rocznie (w tym ok. 85 umów najmu z osobami opuszczającymi rodziny zastępcze, domy dziecka i inne placówki wychowawcze),
- średniej ilość eksmisji z lat 2015-2020 – 27 wyroków średniorocznie z prawem do najmu socjalnego (bez eksmisji najemców z zasobu mieszkaniowego miasta Katowice),
- koniecznych wyburzeń budynków do 2030r. – ok. 290 lokali mieszkalnych.

4. BILANS STRATEGICZNY

W poniższej tabeli zawarto podsumowanie oceny strategicznej miasta Katowice w kluczowych, z perspektywy realizacji strategii mieszkalnictwa, obszarach, związanych z zasobami mieszkaniowymi miasta, a także efektami wdrażanych polityk i programów. Ocenie poddany został:

- Stan techniczny zasobu mieszkaniowego,
- Dostępność mieszkań na rynku mieszkaniowym miasta Katowice,
- Efektywność prowadzonej polityki remontowo-modernizacyjnej, rozumiana jako stosunek wydatków do osiągniętych efektów oraz liczba wyremontowanych mieszkań,
- Dostosowanie zasobu mieszkaniowego do potrzeb demograficznych, rozumiane przede wszystkim jako dostosowanie powierzchni oraz standardu lokali mieszkalnych do wymogów wynikających ze zmieniających się trendów demograficznych,
- Poziom wydatków miasta związanych z rozwojem rynku mieszkaniowego, rozumiany jako udział w budżecie miasta Katowice wydatków na rozwój, zarządzanie i utrzymanie zasobu mieszkaniowego, a także na tworzenie warunków do rozwoju rynku mieszkaniowego w mieście,
- Dostępność cenowa zasobu mieszkaniowego, rozumiana jako dopasowanie cen i form pozyskania mieszkania (zakup, najem) do potrzeb mieszkańców,
- Atrakcyjność miasta dla firm deweloperskich.

Rozwinięciem bilansu strategicznego jest przeprowadzona analiza SWOT pokazująca główne mocne i słabe strony katowickiego rynku mieszkaniowego.

	Bardzo niski/a	Niski/a	Przeciętny/a	Dobry/a	Bardzo dobry/a
Stan techniczny zasobu mieszkaniowego					
Dostępność mieszkań					
Efektywność polityki remontowo-modernizacyjnej					
Dostosowanie zasobu mieszkaniowego do potrzeb demograficznych					
Poziom wydatków miasta związanych z rozwojem rynku mieszkaniowego					
Dostępność cenowa zasobu mieszkaniowego					

Atrakcyjność miasta dla firm deweloperskich



**Stopień uregulowania
prawnego statusu
nieruchomości i gruntów**



5. ANALIZA SWOT

Mocne strony	Słabe strony
- dostępność podstawowej infrastruktury technicznej w znacznej części zasobu mieszkaniowego miasta Katowice - korzystna struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego KTBS Sp. z o.o. - efektywne wykorzystanie mechanizmów wsparcia rozwoju rynku mieszkaniowego - sporządzanie na bieżąco projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - plan pokrycia całego obszaru Katowic miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w perspektywie 2030 roku - dostępność terenów, które potencjalnie mogą zostać wykorzystane pod budownictwo mieszkaniowe na terenie Katowic - zaangażowanie miasta Katowice w przygotowywanie terenów pod budownictwo mieszkaniowego (zarówno w zakresie zasobów finansowych, jak i pozostałych zasobów) - odpowiednia dynamika i jakość inwestycji realizowanych przez Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - zainteresowanie katowickim rynkiem mieszkaniowym ze strony deweloperów, potwierdzone wysokim udziałem tego typu podmiotów w inwestycjach mieszkaniowych - postępujący rozwój budownictwa na sprzedaż i wynajem - duża aktywność Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w zakresie odzysku lokali - możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta Katowice w ramach różnych form posiadania mieszkania, a także w	- struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego z wysokim udziałem budynków wzniesionych przed 1939 rokiem - znaczny udział budynków o dużym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego w strukturze zasobu komunalnego - udział w strukturze zasobu mieszkaniowego budynków wzniesionych w technologii wielkopłytowej - istotny udział w strukturze populacji gospodarstw domowych o niskich dochodach, charakteryzujących się dużymi potrzebami mieszkaniowymi - potrzeby w zakresie remontów kapitałnych i modernizacji budynków przewyższające możliwości finansowe budżetu miasta Katowice - ograniczenia budżetowe i wynikające z presji na unikanie podwyżek funduszu remontowego we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice prowadzące do konieczności weryfikacji polityki remontowo-modernizacyjnej i ograniczania zakresów planowanych robót - występowanie względnie wysokiego poziomu zaległości w opłatach za mieszkania - duże zapotrzebowanie na lokale socjalne - konieczność ponoszenia kosztów związanych z podnoszeniem jakości powietrza w mieście i związana z tym konieczność ograniczania niskiej emisji - tempo regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stanowiących własności miasta Katowice zarządzanych przez KZGM

różnych typach zasobu mieszkaniowego • aktywny udział miasta Katowice w działalności wspólnot mieszkaniowych, zgodnie z posiadanym udziałem • trwający proces prywatyzacji lokali mieszkalnych w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych • świadoma polityka mieszkaniowa władz miasta, poszukiwanie nowych możliwości dla realizacji zadań • polityka mieszkaniowa realizowana zgodnie z wymogami otoczenia regulacyjnego i zgodnie z krajowymi trendami w tym zakresie • wzrost długości przyłączy sieci ciepłowniczej do budynków na terenie miasta Katowice	
Szanse	Zagrożenia
• zapotrzebowanie na mieszkania o współczesnym standardzie • zapotrzebowanie na mieszkania o małym i średnim metrażu • rozwój bazy akademickiej Katowic • rozwój sektora gospodarczego • napływ osób do rozwijających się ośrodków akademickich zlokalizowanych na terenie Katowic • dostępność kredytów na cele mieszkaniowe i niskie stopy procentowe • możliwość pozyskania środków z budżetu państwa przez gminy na tworzenie mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych • unijne i krajowe programy, dzięki którym można pozyskać środki na finansowanie inwestycji, w szczególności w zakresie poprawy energooszczędności budynków oraz likwidacji niskiej emisji • systematyczna realizacja przez gminę budownictwa komunalnego • możliwość stosowania mechanizmu dopłat do czynszu	• przekazywanie gminom kolejnych zadań bez pokrycia finansowego może skutkować problemami budżetów samorządowych • zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej • dodatkowe obciążenia finansowe budżetu wynikające z braku dostatecznej liczby lokali socjalnych • szybki wzrost cen nośników energii oraz za usługi na obszarze gospodarki mieszkaniowej • zmiany w otoczeniu regulacyjnym, które mogą doprowadzić do kosztownych, ale koniecznych korekt w realizacji strategii mieszkaniowej • poziom bezrobocia i związany z nim możliwy wzrost liczebności populacji o najniższych dochodach • zmiany w gospodarce spowodowane pandemią COVID-19

6. WIZJA ROZWOJU MIESZKALNICTWA W KATOWICACH

**Misją miasta Katowice
w zakresie mieszkalnictwa
jest:**

- aktywne wspieranie inwestycji w budownictwo mieszkaniowe
- rozwój rynku mieszkaniowego z poszanowaniem zasady zrównoważonego rozwoju uwzględniając przeciwdziałanie zmianom klimatu
- wspieranie gospodarstw domowych o niskich dochodach w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych
- rewitalizacja nieruchomości tworzących zasoby mieszkaniowe Katowic
- wdrażanie idei inteligentnego zarządzania zasobami mieszkaniowymi

7. STRATEGICZNE CELE MIESZKANIOWE

Rolą miasta Katowice jest tworzenie optymalnych warunków do rozwoju rynku mieszkaniowego, ukierunkowanego na zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych mieszkańców Katowic. Z realizacją powyższej roli związane jest zapewnianie warunków do inwestowania dla podmiotów realizujących budownictwo indywidualne, budownictwo na sprzedaż i wynajem, jak i bezpośrednie zapewnienie mieszkań mieszkańcom Katowic o niskich dochodach poprzez odpowiednią podaż lokali komunalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych. Duże znaczenie dla podnoszenia jakości życia mieszkańców Katowic ma również zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, bez względu na formę własności. Rozwój i modernizacja zasobów mieszkaniowych powinna odbywać się z poszanowaniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz powinna uwzględniać konieczność przeciwdziałania zmianom klimatu. Realizacja strategicznej roli miasta Katowice w kształtowaniu rynku mieszkaniowego powinna być wspierana poprzez wdrażanie idei inteligentnego zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Cele strategiczne uwzględniają następujące uwarunkowania:

- stan jakościowy zasobu mieszkaniowego,
- potrzeby i preferencje lokalnej społeczności,
- możliwości finansowe gospodarstw domowych oraz możliwości pozyskania środków kredytowych na realizację potrzeb mieszkaniowych,
- ważność Katowic jako ośrodka akademickiego,
- aktywność podmiotów na rynku budownictwa mieszkaniowego,
- dostępność terenów inwestycyjnych i ich ceny,
- ceny mieszkań i poziom czynszów,
- wytyczne wynikające z założeń polityki klimatycznej i środowiskowej.

Cele strategiczne wynikają ze zróżnicowanych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Katowice. Podstawową funkcją strategii mieszkalnictwa i rolą władz miasta jest dążenie do realizacji potrzeb mieszkaniowych wszystkich mieszkańców miasta Katowice. Potrzeby te możemy pogrupować na następujące kategorie:

- potrzeby osób bezdomnych, które dotyczą zarówno kwestii krótkoterminowych (zapewnienie mieszkania w domach pomocy społecznej, schroniskach

dla bezdomnych, czy noclegowniach), jak i kwestii długofalowych (wsparcie w procesie wychodzenia z bezdomności),

- potrzeby osób posiadających przejściowe problemy mieszkaniowe (głównie z powodu chwilowego niedostatku), które mogą być realizowane z wykorzystaniem mechanizmu najmu socjalnego,
- potrzeby gospodarstw domowych, których dochody nie dają możliwości ponoszenia rynkowych opłat czynszowych, których możliwość zaspokojenia daje najem mieszkań komunalnych,
- potrzeby gospodarstw domowych, których dochody nie są wystarczające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku, jednakże pozwalają na ponoszenie opłat czynszowych na ekonomicznym poziomie, których możliwość zaspokojenia daje działalność Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- potrzeby gospodarstw domowych charakteryzujących się dochodami wystarczającymi do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku poprzez najem nieruchomości z rynkowym poziomem czynszu, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej lub nabycie prawa własności do nieruchomości lokalowej lub nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym lub budynkiem wielorodzinnym.

Biorąc pod uwagę wskazane powyżej potrzeby, wyznaczono następujące cele strategiczne:



CEL STRATEGICZNY 1

WSPIERANIE ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- **uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe**
- **opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, które nie są nimi objęte**
- **aktualizacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**
- **wydawanie warunków formalno-prawnych pod budownictwo mieszkaniowe**
- **sprzedaż gruntów pod różne typy zabudowy**
- **współpraca KTBS Sp. z o. o. z miastem Katowice w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Katowic**

JEDNOSTKA REALIZACYJNA:

- **Wydział Geodezji Urzędu Miasta**
- **Wydział Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta**
- **Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta**
- **Wydział Rozwoju Miasta Urzędu Miasta**
- **Wydział Promocji Urzędu Miasta**
- **Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta**
- **Wydział Budynków i Dróg Urzędu Miasta**
- **Wydział Obsługi Inwestorów Urzędu Miasta**
- **Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

Nadzór nad realizacją:

- **Wiceprezydenci Miasta**
- **Dyrektor Koordynator**



CEL STRATEGICZNY 2
RACJONALNE GOSPODAROWANIE
ZASOBEM MIESZKANIOWYM MIASTA KATOWICE

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- zaspokojenie potrzeb w zakresie lokali mieszkalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach
- zaspokojenie potrzeb w zakresie lokali zamiennych
- kontynuacja wdrażania programu zamian lokali oraz optymalizacja wykorzystania zasobu mieszkaniowego miasta
- realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub bez takiego uprawnienia
- racjonalna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
- realizacja długofalowej polityki wychodzenia miasta Katowice ze wspólnot mieszkaniowych
- rozwiązywanie problemów społecznych w zakresie zapewnienia schronienia
- polityka czynszowa umożliwiająca racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym

JEDNOSTKA REALIZACYJNA:

- Wydział Budynków i Dróg Urzędu Miasta
- Wydział Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta
- Wydział Polityki Społecznej Urzędu Miasta
- Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach
- Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

Nadzór nad realizacją:

- Wiceprezydenci Miasta
- Dyrektor Koordynator



CEL STRATEGICZNY 3

PODWYŻSZENIE JAKOŚCI ZAMIESZKANIA, W SZCZEGÓLNOŚCI REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA KATOWICE

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego poprzez optymalizację nakładów na remonty i termomodernizacje
- regulowanie stanów prawnych i własnościowych nieruchomości
- ograniczanie niskiej emisji z wykorzystaniem obowiązujących form prawnych
- przeciwdziałanie zmianom klimatu z wykorzystaniem instrumentów realizacji strategii mieszkaniowej

JEDNOSTKA REALIZACYJNA:

- Wydział Budynków i Dróg Urzędu Miasta
- Wydział Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta
- Wydział Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta
- Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach
- Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

Nadzór nad realizacją:

- Wiceprezydenci Miasta
- Dyrektor Koordynator

JEDNOSTKI WSPÓŁPRACUJĄCE:

- Spółdzielnie mieszkaniowe
- Wspólnoty mieszkaniowe
- Właściciele indywidualni

7.1 Cel strategiczny 1 - wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe

opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, które nie są nimi objęte

aktualizacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

sprzedaż gruntów pod różne typy zabudowy

wydawanie warunków formalno-prawnych pod budownictwo mieszkaniowe

Dostępność mieszkań charakteryzujących się odpowiednim standardem oraz dopasowanych do struktury popytu na lokale mieszkalne stanowi jeden z kluczowych filarów rozwoju gospodarczego miasta Katowice. Tworzenie odpowiednich warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego wszystkim podmiotom realizującym zadania z tego zakresu wspiera rozwój rynku pracy, a także jest istotne z perspektywy pełnienia przez miasto Katowice roli jednego z kluczowych ośrodków akademickich w Polsce. Z punktu widzenia kreowania pozytywnych efektów w ramach wskazanych powyżej dziedzin życia społeczno-gospodarczego ważne jest zapewnienie elastycznej podaży mieszkań, umożliwiającej ograniczenie wzrostu cen lokali. Wskazana jest realizacja działań w tym zakresie, gdyż ich zaniechanie mogłoby stanowić barierę rozwojową dla miasta Katowice. Podkreślenia wymaga również fakt, że budownictwo mieszkaniowe samodzielnie stanowi istotny sektor gospodarki, generujący popyt na prace oraz absorbujący lokalne zasoby i kreujący wartość dodaną w gospodarce.

Na strukturę popytu na lokale mieszkaniowe w mieście Katowice wpływ będą miały m.in. zmiany w liczebności populacji (zarówno te, które wynikają z oficjalnych statystyk, jak i te wynikające z czasowych migracji związanych np. z edukacją na uczelniach wyższych) oraz trendy demograficzne. Biorąc pod uwagę aktualne trendy, można oczekiwać również m.in. zwiększenia się udziału osób w wieku powyżej 45 roku życia w strukturze populacji polskich miast, w tym Katowic, spadku wskaźnika dzietności oraz wzrostu mobilności społeczeństwa i związanego z tym częstszego zmieniania miejsca zamieszkania.

Poza trendami w zakresie kształtowania się liczebności i struktury populacji miasta Katowice, na przyszłą strukturę podaży lokali na rynku mieszkaniowym wpływ ma również stan aktualnego zasobu mieszkaniowego.

Z analizy sytuacji mieszkaniowej, w szczególności oceny jakościowej zasobu mieszkaniowego, a także możliwych trendów demograficznych wynika, że istnieje duże prawdopodobieństwo kontynuacji wysokiego popytu na nowe budownictwo mieszkaniowe. Obecna struktura wiekowa i własnościowa zasobu mieszkaniowego w Katowicach, pomimo stopniowej poprawy standardów infrastruktury mieszkaniowej, może w dalszym ciągu powodować dążenie części gospodarstw domowych do podwyższenia jakości zamieszkania. Dodatkowo można oczekiwać, że popyt na nowe mieszkania będzie generowany przez nowotworzone gospodarstwa domowe, które poszukiwać będą mieszkań o współczesnych standardach technicznych. Panujące trendy demograficzne mogą implikować również dominację w strukturze przyszłego popytu na mieszkania w Katowicach lokali o małej i średniej powierzchni.

W związku z powyższym, kierunkiem działań prowadzonych w zakresie rozwoju zasobu mieszkaniowego powinien być dalszy rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego. Wspierającym kierunkiem działań może być zastępowanie nowymi obiektami starych i wyeksploatowanych budynków i lokali, które nie nadają się do dalszego użytku lub ich dalsze użytkowanie wiąże się z koniecznością ponoszenia nieuzasadnionych ekonomicznie kosztów i nakładów.

Dlatego też, pomimo wysokiego wskaźnika nasycenia w mieszkania na 1000 ludności, władze miasta będą tworzyły warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla:

- firm deweloperskich realizujących budownictwo mieszkaniowe na sprzedaż i wynajem,
- spółdzielni mieszkaniowych realizujących budownictwo mieszkaniowe w formie spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu, odrębnej własności lokali lub na wynajem,
- inwestorów indywidualnych realizujących budownictwo jednorodzinne,
- towarzystw budownictwa społecznego realizujących budownictwo mieszkaniowe na wynajem.

Budownictwo deweloperskie stanowi ważną alternatywę dla budownictwa indywidualnego. W związku z tym, władze miasta Katowice będą kontynuowały działania

w zakresie zwiększania atrakcyjności rynku mieszkaniowego miasta dla firm deweloperskich. W przypadku tego typu podmiotów istotnymi czynnikami wpływającymi na decyzje odnośnie wejścia na dany rynek budownictwa mieszkaniowego są czynniki bezpośrednio związane z rentownością prowadzonej przez nie działalności, obejmujące poziomy cen oraz koszty procesu inwestycyjnego. Na koszty procesu inwestycyjnego w znacznym stopniu wpływa dostępność terenów budowlanych oraz ich ceny. Barierą w rozwoju analizowanego segmentu rynku mieszkaniowego może być ograniczona dostępność terenów budowlanych, które są uzbrojone w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną oraz drogową.

Tabela 11 Bilans powierzchni terenów ze względu na przeznaczenie w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice

Wyszczególnienie	Powierzchnia [w ha]
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	875,04
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	992,11
Tereny usług	877,18
Tereny zieleni urządzonej	724,17
Tereny produkcyjno-usługowe	982,84
Tereny infrastruktury technicznej	215,20
Tereny kolejowe	471,38
Tereny komunikacji pozostałe	1352,31
Niezagospodarowane tereny budowlane	1363,92
Nieużytki	319,60
Tereny rolnicze	320,19
Tereny zieleni nieurządzonej, w tym w ciągach ekologicznych	920,39
Wody powierzchniowe	244,47
Lasy	6817,62

Jak wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Katowic nr XXI/483/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r. - grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowią 875,0 ha a grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stanowią 992,1

ha (por. tabela 11). Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowane są przede wszystkim w dzielnicach zachodnich i południowych – Piotrowice-Ochojec, Ligota-Panewniki, Kostuchna, Podlesie (gdzie zajmują ponad 100 ha), w pozostałych dzielnicach obejmowały z reguły mniej niż 25 ha (za wyjątkiem Giszowca). Zabudowa wielorodzinna koncentruje się głównie w dzielnicach śródmiejskich i północnych (Śródmieście i duże osiedla: Tysiąclecia, Witosa, Paderewskiego). Wielorodzinny rodzaj zabudowy dominuje również w Szopienicach-Burowcu, Ligocie-Panewnikach, Piotrowicach-Ochojcu i Brynowie-Załęskiej Hałdzie.

Atrakcyjność inwestycyjna oraz możliwości rozwoju obszaru miejskiego uwarunkowane są m.in. istniejącymi warunkami zagospodarowania przestrzennego oraz możliwością ich dostosowania do zmieniających się warunków rynkowych.

Obowiązujące obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują 4580 ha, co stanowi 27,80% powierzchni miasta. Łącznie w MPZP pod zabudowę mieszkaniową przeznaczonych jest ok. 350 ha. Władze Katowic chcą, aby w perspektywie 2030 r., miasto zostało w całości pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Miasto Katowice posiada 350 ha gruntów z przeznaczeniem pod tereny mieszkalne oraz 70 ha terenów zurbanizowanych niezabudowanych, które potencjalnie można wykorzystać m.in. pod budownictwo mieszkaniowe. Dodatkowo miasto Katowice posiada 201 ha nieużytków.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tworzonych w latach 2016-2020 pod budownictwo mieszkaniowe przeznaczono łącznie 22,64 ha terenów niezabudowanych. Podsumowanie powierzchni terenów niezabudowanych przekazywanych pod budownictwo mieszkaniowe w poszczególnych latach zamieszczone zostało w poniższej tabeli.

Tabela 12 Powierzchnia terenów niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w tworzonych planach zagospodarowania przestrzennego w latach 2016-2020

2016	2017	2018	2019	2020
1,85 ha	12,05 ha	1,88 ha	1,56 ha	5,30 ha

Źródło: Strategia mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2010-2020 – zestawienie wskaźników z lat 2016-2020.

Tabela 13 Użytkowanie powierzchni przez gminę według zestawienia zbiorczego Wydziału Geodezji na dzień 31.12.2020

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]			Struktura [%]
	Grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	Grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste	Suma	
Użytki rolne	466	5	471	15%
Użytki leśne oraz grunty zadrzewione	119	0	119	4%
Tereny mieszkalne	230	118	348	11%
Tereny przemysłowe	86	46	132	4%
Inne tereny zabudowane	252	123	375	12%
Zurbanizowane tereny niezabudowane	57	13	70	2%
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	352	17	369	12%
Tereny komunikacyjne	758	100	858	27%
Grunty pod wodami	153	1	154	5%
Nieużytki	200	1	201	6%
Tereny różne	66	8	74	2%
Ogółem	2739	432	3171	100%

W latach 2015-2020 miasto Katowice sprzedało 53 działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz 19 działek pod budownictwo wielorodzinne. Tereny pod budownictwo mieszkaniowe są sprzedawane przez miasto Katowice głównie w drodze przetargu. Zgodnie z danymi dotyczącymi realizacji Strategii mieszkalnictwa

miasta Katowice na lata 2010-2020, w okresie 2016-2020 gmina sprzedała łącznie 40 563 m² terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne. Bardziej szczegółowe dane w tym zakresie zamieszczone zostały w poniższej tabeli.

Tabela 14 Ilość sprzedanych terenów budowlanych przez gminę pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne

2016	2017	2018	2019	2020
6 735 m ²	2 863 m ²	7 584 m ²	17 732 m ²	5 649 m ²

Źródło: Strategia mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2010-2020 – zestawienie wskaźników z lat 2016-2020.

W okresie 2015-2020 sprzedano 111 działek o łącznej powierzchni 33 912 m² z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne oraz 34 działki o łącznej powierzchni 17 883 m² z przeznaczeniem pod budownictwo wielorodzinne (por. tabela 15).

Tabela 15 Sprzedaż gruntów będących własnością miasta Katowice

Wyszczególnienie	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [szt.]	12	17	6	27	48	1
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [m ²]	7 142	4 289	2 403	5 633	14 054	391
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [szt.]	3	8	2	4	8	9
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [m ²]	4 090	2 446	460	1 951	3 678	5 258

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta Katowice.

Miasto Katowice dokonywało również, w latach 2015-2020, przekształceń prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność gruntu na rzecz osób fizycznych (por. tabela 16). Łącznie w analizowanym okresie dokonano przekształceń terenów o powierzchni 3362 m², z czego 97% gruntów zostało przekształcone w 2020 roku. W okresie 2015-2020 miasto Katowice dokonało również aportu gruntów o łącznej powierzchni 136 579 m² na rzecz KTBS sp. z o.o.

Tabela 16 Powierzchnia sprzedanych oraz wniesionych aportem do spółki KTBS Sp. z o.o. terenów mieszkaniowych przez miasto Katowice

Wyszczególnienie	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Powierzchnia sprzedanych gminnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe [m²]						
Spółdzielniom mieszkaniowym	0	0	0	0	0	0
Innym osobom prawnym	4 486	545	438	641	3 819	42 485
Osobom fizycznym	6 628	3 424	4 422	6 075	6 500	391
Sprzedaż terenów poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności [m²]						
Spółdzielniom mieszkaniowym	0	0	0	0	0	0
Osobom fizycznym	0	0	43	58	0	3 261
Aport gruntów [m²]						
KTBS Sp. z o.o.	0	0	74 661	0	60 002	1 916

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta Katowice.

Działania władz miasta Katowice związane z tworzeniem optymalnych warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe będą obejmowały:

- realizację założeń dotyczących mieszkalnictwa, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- zbilansowanie aktualnego i przyszłego zapotrzebowania na grunty pod budownictwo mieszkaniowe i uwzględnienie go w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- porządkowanie i racjonalne wykorzystanie terenów, w tym dokonywanie scaleń i wtórnego podziału geodezyjnego terenów, a także wspieranie przekształceń własnościowych rozdrobnionych działek poprzez inicjowanie scaleń,
- ustalenie i realizacja planu sprzedaży gruntów pod różne typy zabudowy,
- uzbrajanie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną i uzupełnianie infrastruktury technicznej na terenach zabudowanych,
- przygotowanie terenów pod drogi i wyposażanie w infrastrukturę komunikacyjną terenów pod drogi,

- w miarę potrzeb wystąpienie z ofertą zakupu wybranych gruntów na cele mieszkaniowe od innych właścicieli, w tym gruntów nieefektywnie użytkowanych,
- wykorzystanie możliwości przejęcia nieruchomości od osób fizycznych i prawnych mających zaległości finansowe wobec miasta,
- wykorzystanie możliwości przejęcia nieruchomości Skarbu Państwa np. w drodze zamiany,
- zbywanie nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne.

Miasto Katowice będzie zapewniać podaż gruntów poprzez stopniową ich sprzedaż z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Komunalny zasób terenów pozwala na kształtowanie wielkości ruchu budowlanego na terenie miasta, w związku z czym jego wykorzystanie stanowi istotny mechanizm stymulowania rozwoju mieszkalnictwa.

Miasto Katowice będzie również, w miarę potrzeb, aktywnym uczestnikiem rynku nieruchomości poprzez nabywanie gruntów i ich sprzedaż z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Powyższe działania pozwolą na stymulowanie wielkości ruchu budowlanego na terenie gminy i przyczynią się do wzrostu podaży gruntów w określonych lokalizacjach, uzbrojonych i z dobrą infrastrukturą komunikacyjną w nowych miejscach aktywności inwestycyjnej.

Miasto Katowice będzie promować tereny inwestycyjne z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe poprzez:

- udostępnienie informacji w Urzędzie Miasta Katowice,
- prezentowanie oferty na targach nieruchomości,
- zamieszczanie informacji w prasie,
- zamieszczanie informacji w internetowych środkach komunikacji.

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

współpraca KTBS Sp. z o. o. z miastem Katowice w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Katowic

KTBS Sp. z o.o. prowadzi działalność w ścisłej współpracy z miastem Katowice. Współpraca realizowana jest w oparciu o zapisy umowy o współdziałaniu w zakresie zaspokajania niektórych potrzeb mieszkaniowych z dnia 19 lipca 2004. Na mocy

przedmiotowej umowy, miasto Katowice w inwestycjach finansowanych z wykorzystaniem mechanizmu podwyższenia przez miasto Katowice kapitału w spółce ma prawo do bezpośredniego wskazania przyszłych najemców.

Wykorzystanie zasobu mieszkaniowego KTBS Sp. z o.o. może przyczynić się do lepszego dopasowania struktury zajmowanych przez mieszkańców lokali pod względem powierzchniowym i jakościowym do sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych. Jednym z działań w zakresie optymalizacji dopasowania zasobu mieszkaniowego do potrzeb mieszkańców związanych z podwyższeniem standardu zamieszkiwania jest możliwość wskazania najemcom lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy lokali w zasobie KTBS Sp. z o. o. Jest to również uwzględniane przy ogłaszanych przez Urząd Miasta Katowice naborach na najemców w nowo wybudowanych budynkach w zasobie KTBS Sp. z o. o., w których wysoko punktowana jest zmiana lokalu komunalnego na lokal KTBS Sp. z o. o.

Kluczowe zadania KTBS Sp. z o.o. związane z realizacją celów strategii mieszkalnictwa obejmują:

- realizację inwestycji z zakresu budownictwa na wynajem o ekonomicznie uzasadnionym poziomie czynszów,
- prowadzenie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wniesionego aportem do Spółki,
- modernizację oraz adaptację na cele mieszkaniowe niewykorzystanych budynków i lokali użytkowych,
- zarządzanie własnym zasobem mieszkaniowym,
- rewitalizację przestrzeni miejskich przez odbudowę pierzei, remonty kamienic w zakresie nieruchomości stanowiących własność KTBS Sp. z o. o.,
- wskazywanie przez miasto Katowice najemców w zasobie KTBS Sp. z o.o., w przypadku udziału miasta w inwestycjach KTBS Sp. z o.o..

Spółka rozpoczęła swoją działalność 15 maja 1997r. i do końca 2020 r. wybudowała łącznie 2395 mieszkań. Nowe inwestycje KTBS Sp. z o.o. obejmowały budowę kompleksu przy ul. Krasińskiego, ul. Leopolda oraz przy ul. Szerokiej. Spółka oferuje również możliwość skorzystania z oferty mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus. Mieszkania objęte programem Mieszkanie Plus znajdują się na osiedlu Nowy Nikiszowiec.

Miasto Katowice podwyższa kapitał zakładowy KTBS Spółki z o. o. poprzez wkłady gotówkowe lub aporty gruntowe. Na rok 2021 na działalność TBS przeznaczono środki finansowe w wysokości 6 215 000 zł.

Miasto Katowice biorąc pod uwagę zapotrzebowanie społeczne na najem lokali mieszkalnych w formule TBS z pominięciem partycypacji przyszłych najemców (wskazanie miasta) oraz politykę miasta mającą na celu stworzenie możliwości najemcom lokali komunalnych przeprowadzki do mieszkań o wyższym standardzie przeznaczyło kolejne środki finansowe na realizację inwestycji mieszkaniowych realizowanych w formule budownictwa społecznego powiększając je o kwotę 2 315 000 zł (ujęta w uchwale budżetowej na 2021 r.).

W kolejnych latach, aktywność inwestycyjna KTBS Sp. z o.o., będzie uzależniona od dostępnych, preferencyjnych państwowych programów wspierania budownictwa na wynajem, z uwzględnieniem programu Mieszkanie Plus. W zakresie działalności Spółki nie wyklucza się także możliwości realizacji przedsięwzięć w sferze budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż z wykorzystaniem kredytów komercyjnych.

Ponadto KTBS Sp. z o. o. jest na etapie przygotowania inwestycji na terenie dawnej bazy remontowej Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach przy Al. Korfantego 179a polegającej na wybudowaniu osiedla budynków mieszkalnych, w których będzie mieściło się łącznie około 250 mieszkań. Mieszkania te zostaną udostępnione na potrzeby miasta Katowice w celu zaspokojenia komunalnych potrzeb mieszkaniowych. Miasto Katowice planuje podnająć przedmiotowe mieszkania osobom fizycznym spełniającym warunki do otrzymania komunalnego lokalu mieszkalnego z czynszem, jaki ponoszą najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta Katowice. Zrealizowanie inwestycji planowane jest do końca 2023 roku.

Efektem realizacji działań związanych z pierwszym celem strategicznym powinno być uproszczenie i przyspieszenie procesów inwestycyjnych na katowickim rynku mieszkaniowym, a także polepszenie warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe przez wszystkie typy inwestorów na tym rynku. W konsekwencji, realizacja celu powinna spowodować zwiększenie liczby projektów inwestycyjnych na terenie miasta Katowice.

7.2 Cel strategiczny 2 - racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta Katowice

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

zaspokojenie potrzeb w zakresie lokali mieszkalnych ze strony gospodarstw domowych o niskich dochodach

zaspokojenie potrzeb w zakresie lokali zamiennych

realizacja na bieżąco wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego

kontynuacja wdrażania programu zamian lokali oraz optymalizacja wykorzystania zasobu mieszkaniowego miasta

W dalszym ciągu utrzymuje się konieczność pozyskiwania przez miasto Katowice lokali zaspokajających potrzeby gospodarstw domowych o niskich dochodach. Podyktowane jest to znacznymi potrzebami mieszkaniowymi występującymi wśród najuboższych mieszkańców gminy. Według stanu na dzień 31.12.2020r. zapotrzebowanie na lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego miasta Katowice wynosiło 2615 lokali. Prognozuje się, że potrzeby mieszkaniowe do zrealizowania w zasobie mieszkaniowym miasta w latach 2022 -2030 r. mogą wynieść 2140-2580 lokali. W sumie potrzeby mieszkaniowe do zrealizowania, z uwzględnieniem niezrealizowanych potrzeb na dzień 31.12.2020 r. wyniosą do 2030r. około 4590 lokali.

Głównym sposobem pozyskiwania lokali na realizację potrzeb najuboższych mieszkańców miasta Katowice jest odzysk lokali (por. tabela 17). W latach 2016-2020 w sumie odzyskano 3082 lokale, budownictwo komunalne zwiększyło podaż lokali o 355 mieszkań.

Tabela 17 Sposoby realizacji potrzeb mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym miasta Katowice

Wyszczególnienie	Lata				
	2016	2017	2018	2019	2020
Odzysk lokali z zasobu mieszkaniowego miasta	744*	634*	502*	527*	675*
Budowa i zakup budynków na cele lokali komunalnych	0	67	0	273	0

Źródło: Strategia mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2010-2020 – zestawienie wskaźników z lat 2016-2020.

* Dane dot. odzyskanych lokali na podstawie tzw. kart wolnych lokali.

INSTRUMENT REALIZACJI CELU STRATEGICZNEGO NA SZCZEBLU MIASTA KATOWICE:

odzysk lokali

budownictwo komunalne

budownictwo społeczne

W latach 2021-2030 potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, osób opuszczających rodziny zastępcze, domy dziecka i inne placówki wychowawcze oraz osób eksmitowanych będą realizowane głównie poprzez odzysk lokali.

Ponadto miasto Katowice:

- będzie kontynuowało program zamian mieszkań w celu osiągnięcia optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego, w szczególności będzie dążyło do zmniejszania zasobu lokali z najmem socjalnym w centrum miasta,
- będzie kontynuowało adaptację strychów w budynkach należących do gminy oraz we wspólnotach mieszkaniowych, w których miasto posiada lokale,
- będzie współpracowało z różnymi podmiotami w zakresie najmu lokali,
- będzie prowadziło działalność w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Do kluczowych zalet budownictwa komunalnego zaliczyć należy:

- możliwość poprawy warunków lokalowych najemców poprzez proponowanie zamieszkania w nowym zasobie,
- możliwość wykorzystania lokali z zasobu przeznaczonego na najem na czas nieoznaczony do zapewnienia najmu socjalnego,
- możliwość poprawy struktury wiekowej całego zasobu mieszkaniowego poprzez realizację nowego budownictwa komunalnego.

W strategii mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2022-2030 nie przewiduje się realizacji budownictwa socjalnego.

Przewiduje się podejmowanie czynności związanych z projektowaniem kolejnych inwestycji budownictwa komunalnego, w szczególności w dzielnicach o dużym stopniu wyeksploatowanych technicznie nieruchomości.

Planując działania inwestycyjne w zakresie budownictwa, miasto Katowice będzie ubiegało się o finansowanie z Funduszu Dopłat, o których mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań

chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych³⁶. Zgodnie z zapisami ustawy, możliwe jest udzielenie z Funduszu Dopłat wsparcia miastu na pokrycie części kosztów budowy lub kupna budynku połączonego z remontem, które doprowadzą do uzyskania nowych lokali mieszkalnych na wynajem, spełniających kryteria określone w przywołanym akcie prawnym³⁷.

Miasto Katowice współpracuje z KTBS Sp. z o.o. w oparciu o umowę o współdziałaniu w zakresie zaspokajania niektórych potrzeb mieszkaniowych z dnia 19 lipca 2004. Zgodnie z postanowieniami przedmiotowej umowy, miasto Katowice, w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego KTBS Sp. z o.o. ma możliwość bezpośredniego wskazania przyszłych najemców.

Przewiduje się uwzględnić KTBS Sp. z o.o. w realizacji przedsięwzięć budowlanych z możliwością skorzystania z Funduszu Dopłat, według przywołanej wyżej ustawy. Finansowego wsparcia udziela się miastu na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego:

- budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy budynku (wsparcie części kosztów przedsięwzięcia),
- remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (wsparcie części kosztów przedsięwzięcia),
- zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy (wsparcie części kosztów przedsięwzięcia).

Finansowego wsparcia, udziela się pod warunkiem zawarcia przez miasto z towarzystwem budownictwa społecznego umowy przewidującej w szczególności:

- udział miasta w kosztach tworzenia części lokali mieszkalnych,
- prawo miasta do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy, z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody towarzystwa,
- zobowiązanie miasta do podnajmowania lokali osobom fizycznym spełniającym określone warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

³⁶ Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. 2020 poz. 508 z późn. zm.).

³⁷ Por. Art. 3 – 7 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. 2020 poz. 508 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią art. 13 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń³⁸ wysokość wsparcia finansowego nie może przekroczyć:

- 35% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy z inwestorem innym niż gmina albo związek międzygminny, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości odpowiadającej wartości gruntu stanowiącego własność inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie;
- 50% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku:
 - kupna lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego,
 - kupna lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączonym z remontem tych lokali lub budynku mieszkalnego,
 - remontu lub przebudowy budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej albo części takiego budynku, jeżeli ten remont lub ta przebudowa dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, jeżeli beneficjent wsparcia uzyskał prawo do premii remontowej, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków i realizuje przedsięwzięcie remontowe, o którym mowa w art. 2 pkt 3 tej ustawy, w budynku, w którym znajdują się te lokale mieszkalne.

W latach 2022-2030 miasto Katowice będzie proponowało najemcom lokali w zasobie mieszkaniowym miasta, którzy są zainteresowani podwyższeniem standardu zamieszkania możliwość najmu lokalu w zasobie mieszkaniowym KTBS Sp. z o.o. Lokale, które zostaną w ten sposób zwolnione będą przeznaczone na lokal zaspokajający potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach lub na najem socjalny.

³⁸ Dz.U. 2020 poz. 508 z późn. zm.

Tabela 18 Zasób mieszkaniowy miasta Katowice wraz z prognozą do 2023 r.

Stan na:	Rozbiórki	Sprzedaż	Nowe budownictwo	Przejęte do zasobu	Inne*	Ogółem lokali	W tym socjalne
31.12.2015	68	234**	15	103	9	16 566	1020
31.12.2016	16	229**	0	0	84	16 253	1052
31.12.2017	7	213**	67	2	30	15 945	1076
31.12.2018	0	233**	0	1	16	15 696	1144
31.12.2019	0	193**	0	273	0	15 770	0***
31.12.2020	1	314**	0	347	113	15 693	0***
PROGNOZA							
31.12.2021	10	305**	0	10	30	15423	0***
31.12.2022	10	310**	0	10	30	15143	0***
31.12.2023	10	400**	0	10	30	14773	0***

*m.in. regulacje stanów prawnych, łączenia i podziały lokali

** dane dotyczą wykupów w budynkach wspólnot mieszkaniowych

*** 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

Miasto Katowice będzie kontynuowało procesy zbywania w przetargach opróżnionych budynków wraz ze sprzedażą gruntu na ustalonych warunkach, celem ich przebudowy i modernizacji.

Sposobem na pozyskanie nowych powierzchni mieszkalnych będzie również przebudowa lub adaptacja poddaszy/strychów budynków komunalnych. Działania te realizowane będą w ramach zadań inwestycyjnych dotyczących remontów kapitałnych i modernizacji. Efektywna realizacja celów publicznych wymaga od samorządu lokalnego realizacji skomplikowanych i kosztownych procesów inwestycyjnych. Realizacja przedmiotowych procesów inwestycyjnych bywa często zbyt kosztowna dla samorządów lokalnych. Miasto Katowice nie posiada wystarczającego zaplecza finansowego umożliwiającego zarezerwowanie w budżecie puli środków finansowych wystarczających na samodzielną realizację inwestycji. W konsekwencji, miasto Katowice dopuszcza możliwość finansowania inwestycji z wykorzystaniem zewnętrznych środków finansowych, w tym w szczególności dostępnych programów rządowych. Podstawowymi programami wsparcia rozwoju budownictwa komunalnego i społecznego (czynszowego) są m. in.:

- program bezzwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowej – realizowany na podstawie ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń³⁹, która dotyczy społecznego budownictwa komunalnego,
- program preferencyjnych kredytów objętych dopłatami do odsetek – realizowany na podstawie ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁴⁰, dotyczący społecznego budownictwa czynszowego.

Poza mechanizmami preferencyjnego finansowania inwestycji mieszkaniowych, dostępne są również komercyjne sposoby finansowania, takie jak m.in. kredyty, pożyczki, czy obligacje. Miasto Katowice wybiera programy i inne źródła finansowania inwestycji mieszkaniowych, w które się angażuje zgodnie z racjonalną polityką gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

racjonalna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego gminy

realizacja długofalowej polityki wychodzenia ze wspólnot mieszkaniowych

Działania w zakresie prywatyzacji zasobu mieszkaniowego mają na celu zwiększenie roli mechanizmów rynkowych i konkurencji oraz poprawę efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy. Sprzedaż mieszkań należących do zasobu mieszkaniowego gminy umożliwia realokację zasobu do sfery prywatnej w oparciu o reguły rynkowe. Z perspektywy miasta Katowice prywatyzacja mieszkań komunalnych zapewnia jednorazowy strumień dochodu, związany ze sprzedażą lokali. W związku z prywatyzacją zasobu mieszkaniowego należy również spodziewać się zwiększenia wydatków na utrzymanie i modernizację zasobu mieszkaniowego przez jego nowych właścicieli.

³⁹ Dz.U. z 2020 r. poz. 508 z późn. zm.

⁴⁰ Dz.U. z 2021 r. poz. 2224

W latach 2015-2020 miasto Katowice sprzedało łącznie 1439 lokali, z czego 1325 lokali mieszkalnych (por. tabela 19). Największa skala sprzedaży lokali miała miejsce w 2020 r., kiedy to sprzedano 275 lokali mieszkalnych. Na koniec 2020 r. miasto Katowice posiadało lokale w 1056 wspólnotach mieszkaniowych.

Tabela 19 Sprzedaż lokali należących do miasta Katowice

Wyszczególnienie	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość sprzedanych lokali ogółem[szt.]	224	235	259	255	191	275
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych [szt.]	204	217	237	232	171	264
Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych[m ²]	11 639	12 129	14 420	12 997	9 552	13 744
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych [tys. zł]	14 761	16 728	20 245	16 879	16 537	20 809
Ilość sprzedanych lokali użytkowych [szt.]	20	18	22	23	20	11
Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali użytkowych [m ²]	1 296	626	459	749	916	237
Wpływy ze sprzedaży lokali użytkowych [tys. zł]	1 930	1 727	913	1 226	2 832	413

W zestawieniu nie uwzględniono sprzedanych budynków oraz domków jednorodzinnych z przetargu

Miasto Katowice kontynuować będzie realizację zasady dotyczącej nietworzenia kolejnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice⁴¹.

W latach 2022-2030 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych na poziomie 200-300 lokali rocznie. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2030 odbywać się będzie przy uwzględnieniu zasad określonych w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025.

Z prywatyzacji wyłączone będą budynki nowe oraz budynki po remoncie kapitalnym. W szczególności, wyłączenia ze sprzedaży obejmują lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych po 2005 r. i w budynkach będących własnością Miasta, w których wykonano po 2005 r. remont kapitalny lub remont kapitalny połączony

⁴¹ Wyjątek od zasady, 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.

z termomodernizacją oraz lokale mieszkalne wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu⁴².

Miasto Katowice przeznaczy do sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne w budynkach nabytych od SM DOM Sp. z o. o. na preferencyjnych warunkach określonych w uchwale Rady Miasta Katowice nr XXXVII/820/21 z dnia 22 lipca 2021 roku⁴³. Zgodnie z uchwałą sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach nabytych od SM DOM Sp. z o. o. na rzecz najemców będzie odbywała się z zastosowaniem bonifikat w wysokości 95%, 82,5% i 70%. Wysokość bonifikaty jest uzależniona od roku budowy budynku w powiązaniu z jego stanem technicznym. Zgodnie z przyjętymi założeniami specjalne bonifikaty będzie można zastosować w sytuacji, kiedy wszyscy lokatorzy w danym budynku przystąpią do wykupu najmowanych lokali mieszkalnych.

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

polityka czynszowa umożliwiająca racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym

INSTRUMENT REALIZACJI CELU STRATEGICZNEGO NA SZCZEBLU MIASTA KATOWICE:

waloryzacja stawek czynszów

Stopniowa i rozłożona w czasie waloryzacja stawek czynszów obowiązujących w zasobie mieszkaniowym gminy stanowi jeden z istotnych kierunków działań w zakresie poprawy standardu zasobów mieszkaniowych oraz jakości zamieszkania. Ważnym kierunkiem wspierającym ekonomizację czynszów jest również zwiększona windykacja zaległości czynszowych.

Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice ustalana jest w drodze zarządzenia Prezydenta miasta Katowice, z uwzględnieniem następujących zasad:

- zmiana stawki czynszu nie może nastąpić częściej niż jeden raz w roku;
- stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Katowice;

⁴² Szczegółowe zasady dotyczące wyłączeń w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych określone zostały w § 18 Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025.

⁴³ Uchwała nr XXXVII/820/21 Rady Miasta Katowice z dnia 22 lipca 2021r. w sprawie ustalenia wysokości bonifikat udzielanych najemcom przy sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach nabytych od SM DOM Sp. z o. o.

- Prezydent Miasta Katowice jest upoważniony do podwyższania czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych ustawowo;
- czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego;
- Prezydent Miasta Katowice określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Jeżeli przemawiają za tym zasady równego traktowania członków społeczności lokalnej, Prezydent Miasta Katowice może zastosować dodatkowe - ponad opisane w ustawie- czynniki podwyższające lub obniżające;
- czynsz w lokalach mieszkalnych zasobu mieszkaniowego miasta Katowice w budynkach wybudowanych po 2005r. i w budynkach, w których wykonano remont kapitalny połączony z termomodernizacją po 2005r. może zostać ustalony na poziomie dopuszczalnych maksymalnych granic określonych w Ustawie;
- opłaty za lokale mieszkalne, w mieszkaniowym zasobie miasta Katowice o tych samych walorach, powinny być porównywalne;
- dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ze stawką czynszu ustaloną przez Prezydenta Miasta Katowice, jeżeli wysokość 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; obniżka czynszu może być przyznana jednorazowo na okres 12 miesięcy.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 1608/2021 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 28 kwietnia 2021r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, za najem socjalny lokali i pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne, bazowa stawka czynszu wynosi 3,00 zł miesięcznie za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Przywołane zarządzenie wprowadza czynniki różnicowania stawek czynszu.

Tabela 20 Stawka bazowa czynszu oraz czynsz za lokal socjalny

Lata	Termin ustalenia podwyżki	Wzrost stawki bazowej w stosunku do ostatniej podwyżki [%]	Stawki czynszu [zł/m ² /m-c]	
			bazowa	za najem socjalny lokalu
2015	-	0,00	2,42	1,15
2016	15.06.2016	7,02	2,59 / 2,83	1,15
2017	-	0,00	2,59 / 2,83	1,15
2018		0,00	2,59 / 2,83	1,15
2019	-	0,00	2,59 / 2,83	1,15
2020	-	0,00	2,59 / 2,83	1,15
2021	28.04.2021	15,08	3,00	1,15

Za najem lokali socjalnych ustanowiono stawkę czynszu w wysokości 1,15 zł za 1m² powierzchni użytkowej.

Stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu m.in. w zależności od następujących czynników:

1. Położenie budynku (strefy miasta);
2. Położenie lokalu w budynku;
3. Sposób zabudowy;
4. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
5. Ogólny stan techniczny budynku;
6. Prowadzenie ochrony budynku.

Na wysokość stawki czynszu wpływ ma również czynnik wyrównawczy:

- a. dla lokalu powyżej 80m² powierzchni użytkowej, oddanego w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu;
- b. dla lokalu oddanego w najem ze stawką czynszu wolnego ustaloną przez poprzednika Wynajmującego lokal mieszkalny;

Środki z czynszów i opłat za lokale mieszkalne zasilają budżet miasta, w ramach którego miasto Katowice zabezpiecza środki na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszów najmu w 2020r. pokrywały jedynie część kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Część kosztów pokrywały wpływy

z dodatków mieszkaniowych wypłacanych najemcom oraz środki przekazywane z budżetu miasta Katowic nie znajdujące pokrycia w dochodach z tytułu czynszów najmu. Celem ekonomicznym polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym miasta Katowice w latach 2022-2030 będzie kontynuacja trendu umożliwiającego stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewniały one pełne pokrycie kosztów utrzymania lokalu i odpowiedni poziom nakładów na remonty. Stosowanie takiego poziomu czynszu, który nie pokrywa kosztów utrzymania powoduje negatywne efekty, takie jak:

- nieefektywność w alokacji mieszkań,
- zwiększenie się poziomu niedoboru lokali w zasobie mieszkaniowym,
- ograniczenie możliwości prowadzenia efektywnej gospodarki remontowej prowadzące do pogłębienia się luki remontowej,
- obniżenie standardu budynków i lokali.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴⁴ dopuszczalny jest wzrost stawek czynszu. Zapewnienie możliwości efektywnego prowadzenia polityki remontowej i prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi wymaga stopniowego podnoszenia stawek czynszu w kolejnych latach w celu zapewnienia odpowiedniego poziomu środków finansowych na prowadzenie remontów i modernizacji budynków. Pośrednim efektem waloryzacji stawek czynszu będzie również zapobiegnięcie sytuacji dotowania najemców, których sytuacja finansowa pozwala na opłatę stawek czynszu na rynkowym poziomie. Dodatkowe obciążenia związane z potencjalnymi podwyżkami czynszów pozostaną, w zasadzie nieodczuwalne dla najuboższych gospodarstw domowych. Ta grupa najemców otrzyma większą pomoc publiczną w postaci dodatków mieszkaniowych. Przewiduje się ponadto, że podwyżka czynszów doprowadzi do zamiany mieszkań wśród najemców, którzy nie mają możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy z powodu przekroczenia kryterium powierzchniowego zajmowanego dotychczas lokalu.

Efektom podwyżki czynszów może być wzrost obciążeń miasta z tytułu zwiększenia liczby gospodarstw domowych, które kwalifikują się do otrzymania dodatków mieszkaniowych, co związane jest z koniecznością wypłaty wyższych lub większej ilości

⁴⁴ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 poz. 172).

dodatków mieszkaniowych. Jednakże oczekuje się, że w długim okresie wzrost poziomu czynszów przełoży się na wzrost stopnia pokrycia kosztów związanych z planowanymi kierunkami polityki remontowej. W rezultacie zmniejszy się zapotrzebowanie na środki finansowe z budżetu miasta związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

Polityka czynszowa miasta Katowice ukierunkowana będzie na zapewnienie pokrycia czynszem rzeczywistych kosztów usług mieszkaniowych. Gospodarstwa domowe znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej będą miały zapewnioną pomoc podmiotową związaną ze zniwelowaniem wpływu wzrostu poziomu czynszu, obejmującą:

- wypłaty dodatków mieszkaniowych,
- możliwość obniżki czynszu.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz zahamowania dalszej degradacji tego zasobu na lata 2022-2030 zakłada się politykę czynszową dopuszczającą podwyżki czynszów dla wszystkich grup lokali mieszkalnych.

Planowanej ekonomizacji polityki czynszowej towarzyszyć będą działania w zakresie podniesienia sprawności procesu windykacji zaległości czynszowych. Obok wskazanych działań kontynuowana będzie również polityka racjonalizacji wykorzystania powierzchni lokali mieszkalnych przez najemców, m. in. przez system zamian lokali.

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

rozwiązywanie problemów społecznych w zakresie zapewnienia schronienia

Miasto Katowice realizuje zadania z zakresu pomocy społecznej przy pomocy wyspecjalizowanej jednostki, to jest Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Katowicach.

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Katowicach jest samodzielną jednostką samorządową, powołaną uchwałą Miejskiej Rady Narodowej Katowic Nr XIII/82/90 z dnia 28 lutego 1990 roku dla realizacji zadań pomocy społecznej. Ośrodek działa zgodnie z ustawą o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 roku. W myśl przyjętej *Miejskiej strategii rozwiązywania problemów społecznych* podstawą do rozwiązywania problemów społecznych jest wsparcie rodziny w odbudowywaniu prawidłowych relacji w rodzinie oraz we właściwym wypełnianiu ról społecznych przez jej członków. Wsparcie rodziny powinno być w miarę możliwości wczesne i mieć charakter profilaktyczny, ochronny. Priorytetem wspierania rodziny jest zapewnienie

odpowiednich warunków rozwoju dzieci, młodzieży oraz kształtowania wartości i norm związanych z ich wychowaniem.

Jedno z podstawowych założeń pracy socjalnej z młodzieżą będącą pełnoletnimi wychowankami pieczy zastępczej stanowi sporządzenie indywidualnego programu usamodzielnienia, który obejmuje planowanie działań niezbędnych do osiągnięcia samodzielności życiowej w sferach takich jak m.in.: kontakty z rodziną i środowiskiem, pomoc w uzyskaniu przysługujących świadczeń (w tym uprawnień do ubezpieczenia zdrowotnego oraz wykształcenia zgodnego z możliwościami i aspiracjami osoby usamodzielnianej, kwalifikacji zawodowych i podjęcia zatrudnienia. Działania, związane z programem usamodzielniania obejmują również pomoc w zakresie odpowiednich warunków mieszkaniowych w szczególności w formie:

- mieszkań usamodzielnienia (stanowią je odrębne mieszkania zlokalizowane poza placówką lub w uzasadnionych przypadkach na terenie placówki, w których zamieszkują wychowankowie od 14 roku życia do usamodzielnienia, prowadząc samodzielnie gospodarstwo domowe),
- pomocy w uzyskaniu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice poprzez pomoc w skompletowaniu odpowiedniej dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku o przyznanie lokalu z zasobów miasta dla realizacji prorodzinnych form opieki nad dzieckiem,
- mieszkań chronionych.

System wsparcia osób niepełnosprawnych uwzględnia formy pomocy takie, jak:

- ułatwienie w miarę swobodnego funkcjonowania w ich mieszkaniach oraz umożliwienie samodzielnego opuszczania mieszkań poprzez likwidację barier architektonicznych i technicznych w miejscu zamieszkania w zakresie ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych,
- pomoc, wsparcie w staraniu się o zamianę zajmowanych lokali komunalnych na mieszkania, które pozbawione są barier architektonicznych, bądź na lokale charakteryzujące się mniejszym stopniem niedogodności architektonicznych.

trójstopniowy program wychodzenia z bezdomności

W ramach działań Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Katowicach realizowana jest pomoc osobom bezdomnym poprzez trójstopniowy program wychodzenia z bezdomności.

- I i II etap – zapewnienie schronienia i innych potrzeb na elementarnym poziomie w Ogrzewalni, Noclegowni. Ogrzewalnie i Noclegownie dla bezdomnych to placówki przeznaczone do udzielania doraźnej i okresowej pomocy. Pomoc ta przeznaczona jest dla mężczyzn bezdomnych z terenu Katowic. Miasto udziela dotacji dla trzech organizacji: Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta – Koło Katowickie prowadzące noclegownię przy ul. Brackiej 18 (które daje możliwość udzielenia schronienia osobom bezdomnym, dla których gmina Katowice jest właściwa do zapewnienia schronienia, w szczególności osobom wobec, których wyrokiem sądowym została orzeczona eksmisja bez uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, dla których miasto Katowice jest zobowiązane do udzielenia schronienia. Pobyt w placówce jest całodobowy dla osób ze skierowaniem wydanym przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Katowicach. Umowa obejmuje zapewnienie schronienia, posiłku i niezbędnego ubrania), Chrześcijańskie Stowarzyszenie Dobroczynne prowadzące noclegownię przy ul. Obrońców Westerplatte 134a oraz Górnośląskie Towarzystwo Charytatywne prowadzące noclegownię przy ul. Westerplatte 134b.

W ramach noclegowni istnieje możliwość skorzystania z napoi i gorącego posiłku, możliwość skorzystania z usług higienicznych oraz wymiany odzieży używanej.

Noclegownia prowadzona przez Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta – Koło Katowickie ul. Bracka 18 dysponuje 40 miejscami. Noclegownia prowadzona przez Chrześcijańskie Stowarzyszenie Dobroczynne ul. Obrońców Westerplatte 134a dysponuje 40 miejscami. Noclegownia prowadzona przez Górnośląskie Towarzystwo Charytatywne ul. Westerplatte 134b dysponuje 40 miejscami.

- III etap - zapewnienie całodobowego schronienia w Schroniskach dla Bezdomnych Kobiet i Kobiet z Dziećmi oraz w Schroniskach dla Bezdomnych Mężczyzn.

Schroniska dla Bezdomnych Mężczyzn zapewniają swoim mieszkańcom schronienie, jeden gorący posiłek dziennie oraz pomoc w postaci pracy socjalnej, poradnictwa, pomoc w załatwieniu spraw urzędowych oraz innych spraw bytowych. Ponadto w Schroniskach dla Bezdomnych Mężczyzn świadczone są usługi opiekuńcze, udziela się porad psychologicznych, psychiatrycznych, konsultacji diagnostycznych dla osób z problemem alkoholowym. Miasto Katowice posiada Schronisko dla Bezdomnych Mężczyzn przy ul. Krakowskiej 138 w Katowicach z ilością 83 miejsc. Dodatkowo zawarta umowa na realizację usługi zapewnienia schronienia w Ośrodku Św. Jacka przy Caritas Archidiecezji Katowickiej, ul. Dębowa 23, w którym liczba miejsc noclegowych wynosi 50.

Schroniska dla Bezdomnych Kobiet i Kobiet z Dziećmi to placówki przeznaczone do udzielania pomocy bezdomnym kobietom, mających związek z Katowicami z tytułu zameldowania. Pracownicy schronisk prowadzą ze wszystkimi mieszkańcami pracę socjalną, nastawioną na rozwiązywanie indywidualnych problemów, a ponadto prowadzą poradnictwo psychologiczne, konsultacje indywidualne oraz grupowe formy pracy socjalnej.

W schroniskach prowadzi się m.in. trening umiejętności społecznych niezbędnych do samodzielnego funkcjonowania z chwilą opuszczenia Schroniska i otrzymania mieszkania, uczy się w praktyce oszczędnego gospodarowania mediami, współżycia w środowisku sąsiedzkim. Miasto Katowice posiada Schroniska dla Bezdomnych Kobiet i Kobiet z Dziećmi przy ul. Orkana 7a w Katowicach z ilością 70 miejsc, ul. Mikołowskiej 13/7 w Katowicach – 20 miejsc, ul. Mikołowskiej 13/9 w Katowicach – 20 miejsc, ul. Mikołowskiej 11/4 w Katowicach – 16 miejsc.

INSTRUMENT REALIZACJI CELU STRATEGICZNEGO NA SZCZEBLU MIASTA KATOWICE:

prowadzenie mieszkań chronionych

Wśród zadań miasta Katowice z zakresu pomocy społecznej realizowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Katowicach (dalej: MOPS) jest m.in. prowadzenie przez MOPS mieszkań chronionych. Celem prowadzenia mieszkań chronionych jest przede wszystkim umożliwienie samodzielnego życia osobom, które ze względu na wiek, niepełnosprawność lub chorobę nie wymagają usług w zakresie świadczonych przez dom

pomocy społecznej, a usługi opiekuńcze świadczone w miejscu zamieszkania są dla nich niewystarczające lub ze względu na warunki mieszkaniowe, czy bytowe są one trudne do realizacji. Zadaniem związanym z prowadzeniem mieszkań chronionych jest również zapewnienie odpowiedniego wsparcia środowiskowego opisanej powyżej grupie osób.

Aktualnie w Katowicach działają trzy mieszkania chronione wspierane:

- Mieszkanie Chronione Wspierane nr 1 przeznaczone dla osób w podeszłym wieku lub przewlekłe chorych z siedzibą przy ul. Łętowskiego 6a. Mieszkanie dysponuje 7 miejscami.
- Mieszkanie Chronione Wspierane nr 2 przeznaczone dla osób w podeszłym wieku lub przewlekłe chorych z siedzibą przy ul. Łętowskiego 6a. Mieszkanie dysponuje 6 miejscami.
- Mieszkanie Chronione Wspierane przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, w szczególności osób niepełnosprawnych fizycznie lub osób z zaburzeniami psychicznymi z siedzibą przy ul. Gliwickiej 74. Mieszkanie dysponuje 7 miejscami⁴⁵.

Osoby starsze i niepełnosprawne mogą również skorzystać z pomocy w formie rodzinnych domów pomocy społecznej, które świadczą usługi opiekuńcze i bytowe całodobowo przez osobę lub rodzinę dla nie mniej niż 3 i nie więcej niż 8 osób, wymagających z powodu wieku, wsparcia w tej formie. Obecnie w Katowicach działa jeden Rodzinny Dom Pomocy przy ul. Krupińskiego 11, który przeznaczony jest dla 8 osób⁴⁶.

INSTRUMENT REALIZACJI CELU STRATEGICZNEGO NA SZCZEBŁU MIASTA KATOWICE:

pomoc w utrzymaniu mieszkania

W celu zapewnienia optymalnych warunków mieszkaniowych gospodarstwom domowym, które narażone są na eksmisję i bezdomność na skutek zaległości w opłatach za mieszkanie, wprowadzono następujące formy pracy socjalnej, mającej przyczynić się do rozwiązania problemu mieszkaniowego:

1. pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego,

⁴⁵ Informacja na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Katowicach [online], dostęp: 03.06.2021, < <https://www.mops.katowice.pl/node/48>>.

⁴⁶ Informacja na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Katowicach [online], dostęp: 03.06.2021, < <https://www.mops.katowice.pl/node/57>>.

2. wsparcie osób wymagających szczególnej opieki w regulowaniu opłat mieszkaniowych,
3. pomoc w przygotowaniu wniosków do administratorów mieszkań o umorzenie części lub całości zadłużeń w wydatkach mieszkaniowych, w szczególności odsetek od zaległości,
4. pomoc w uregulowaniu stanu prawnego lokalu - uzyskanie tytułu prawnego.

7.3 Cel strategiczny 3 - podwyższenie jakości zamieszkania, w szczególności rewitalizacja centrum miasta Katowice

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego poprzez optymalizację nakładów na remonty i termomodernizacje

Standard zamieszkania w lokalach znajdujących się w zasobie miasta Katowice determinowany jest czynnikami takimi, jak m.in. racjonalnie prowadzona polityka remontów bieżących, a także polityka przeciwdziałania dewastacji otoczenia budynków mieszkalnych. Istotny wpływ na przeciętny standard mieszkań w Katowicach ma również zapewnienie ich czystości i estetyki.

Jak wynika z analizy zasobu mieszkaniowego miasta Katowice, znaczną jego część stanowią budynki wybudowane przed 1945 rokiem. Przedmiotowa kategoria budynków narażona jest na procesy dekapitalizacji, przeciwdziałanie którym wymaga intensyfikacji prowadzonej polityki remontowo-modernizacyjnej. Częścią zasobu mieszkaniowego miasta wymagającą szczególnej uwagi są również mieszkania wybudowane w technologii wielkopłytowej. Zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego nieruchomości składających się na zasób mieszkaniowy miasta Katowice wymaga ponoszenia nakładów na remonty i modernizacje, a także związanych z bieżącą eksploatacją tego majątku.

Konsekwencją stopniowo pogarszającego się stanu technicznego nieruchomości mieszkaniowych są rosnące potrzeby w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych. Odpowiednio prowadzona polityka remontowa umożliwi zahamowanie dekapitalizacji budynków oraz pozwala na zapewnienie odpowiedniego standardu i warunków zamieszkania. Biorąc pod uwagę ograniczenia budżetowe związane z prowadzeniem polityki remontowej należy oczekiwać optymalizacji i racjonalnego zwiększenia w kolejnych latach nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego przez

spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, prywatnych właścicieli domów oraz miasto Katowic. Kierunki prowadzonej polityki remontowej będą obejmowały przede wszystkim:

- remonty elewacji budynków,
- docieplenie ścian,
- docieplenie stropodachów,
- wymianę pokrycia dachowego,
- wymianę rynien i obróbek blacharskich,
- remont przewodów kominowych,
- remont schodów zewnętrznych i na klatkach schodowych,
- malowanie klatek schodowych,
- wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach,
- renowację lub wymianę drzwi wejściowych do budynków,
- wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- wymianę instalacji elektrycznej i odgromowej,
- izolację wodoszczelną balkonów,
- likwidację zawilgocenia i zagrzybienia elementów budowlanych,
- modernizację systemów grzewczych i likwidację niskiej emisji.

Optymalizując plany remontów i modernizacji należy przyjąć następujące kryteria:

- bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości,
- zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
- stan techniczny budynku lub jego elementu,
- względy oszczędnościowe np. straty ciepła,
- względy środowiskowe i klimatyczne,
- względy estetyki,
- potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów,
- likwidacja barier i zwiększenie dostępności dla osób z ograniczeniami.

Oczekuje się, że remonty i modernizacje budynków przyczynią się do obniżenia strat ciepła, a więc i kosztów eksploatacji, zwiększenia estetyki i trwałości budynków i ich elementów składowych, polepszenia funkcjonalności, podniesienia standardu infrastruktury technicznej, likwidacji zawilgocenia i zagrzybienia elementów

budowlanych. Niezbędny standard budynku powinien cechować się następującymi atrybutami:

- brak zawilgocenia i zagrzybienia elementów budowlanych,
- elewacja bez uszkodzeń tynków,
- prawidłowo zabezpieczony i doszczelniony dach budynku,
- drożne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- sprawne dźwigi,
- szczelna instalacja gazowa,
- sprawna instalacja odgromowa,
- drożna i szczelna instalacja wodno-kanalizacyjna,
- szczelna i funkcjonująca stolarka okienna i drzwiowa,
- odmalowane klatki schodowe,
- sprawna i energooszczędna instalacja elektryczna klatek schodowych.

Kierunkiem wspierającym działania remontowe i modernizacyjne powinno być zwiększanie atrakcyjności otoczenia nieruchomości w szczególności poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób z niepełnosprawnościami,
- remont podwórek, chodników i dróg osiedlowych,
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich,
- pielęgnację terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków,
- powiększenie strefy przestrzeni publicznej przez urządzenie placów zabaw, siłowni na wolnym powietrzu, miejsc rekreacji.

Poziom wydatków na remonty bieżące, remonty kapitalne oraz na adaptacje lokali zarówno w budynkach należących w 100% do miasta Katowice, jak i we wspólnotach mieszkaniowych wynosił w latach 2015-2019 od 25 do 31 mln zł rocznie (por. tabela 21).

Tabela 21 Wydatki na remonty zasobów miasta Katowice [w zł]

Wyszczególnienie	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Remonty lokali mieszkalnych	1 889 287	5 863 627	5 951 112	4 431 159	4 050 837	3 577 374
Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych (udział miasta w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych)	12 793 243	13 233 787	13 223 002	13 438 308	13 417 028	13 406 399
Pozostałe remonty bieżące	4 127 483	4 547 774	3 652 749	4 696 294	4 246 277	2 802 219
Razem	18 810 012	23 645 189	22 826 864	22 565 761	21 714 142	19 785 992
Środki przeznaczone na remonty kapitalne budynków mieszkalnych (wraz z termomodernizacją)	1 992 577	476 289	959 978	2 987 435	1 157 382	3 212 891
Termomodernizacje	1 909 991	857 413	887 695	799 999	2 788 768	5 365 232
Nowe budownictwo mieszkaniowe	3 087 484	5 637 780	4 333 692	0	0	0
Razem	6 990 051	6 971 482	6 181 365	3 787 434	3 946 150	8 578 123

W kierunkach polityki remontowo-modernizacyjnej zasobu mieszkaniowego miasta Katowice zakłada się sukcesywną poprawę jego stanu technicznego poprzez:

- remonty kapitalne,
- remonty bieżące,
- działania termomodernizacyjne,
- modernizacje systemów grzewczych eliminujących niską emisję,
- podnoszenie walorów użytkowych i estetyki (remonty elewacji) w ramach współdziałania we wspólnotach mieszkaniowych,
- porządkowanie poszczególnych obszarów miasta poprzez wyburzenia zdekapitalizowanych obiektów.

Priorytetem w realizacji tych działań w dalszym ciągu będą objęte nieruchomości zlokalizowane w Centrum miasta. Skuteczna realizacja kierunków polityki remontowo-modernizacyjnej wymaga zapewnienia dostępności odpowiedniego poziomu środków finansowych w budżecie miasta. Środki te powinny być nie mniejsze niż wpływy do budżetu z tytułu sprzedaży nieruchomości, które wchodziły w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego (bez uwzględnienia środków przeznaczonych na inwestycje).

Preferencyjnym instrumentem polityki mieszkaniowej na szczeblu państwa w zakresie wspierania przedsięwzięć remontowych jest możliwość uzyskania premii

termomodernizacyjnej, premii remontowej lub premii kompensacyjnej na mocy *ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów*⁴⁷. Ustawa określa zasady finansowania ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych. Inwestorowi będącemu właścicielem lub zarządcą budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła, z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych realizującym przedsięwzięcia termomodernizacyjne, których przedmiotem jest:

- ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych,
- całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji,

Z tytułu realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego inwestorowi przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne, jeżeli z audytu energetycznego wynika, że w wyniku przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię⁴⁸. Wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi, nie więcej niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego⁴⁹.

Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, wspólnotą mieszkaniową z większościovym udziałem osób fizycznych, spółdzielnią mieszkaniową lub towarzystwem budownictwa społecznego, przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, związanego z termomodernizacją, którego przedmiotem jest:

- remont budynków wielorodzinnych,
- wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
- przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie.

⁴⁷ Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. 2021 poz. 554 z późn. zm.).

⁴⁸ Art. 3 ust. 1 pkt 1)-4) ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. 2021 poz. 554 z późn. zm.).

⁴⁹ Art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. 2021 poz. 554 z późn. zm.).

Co do zasady, premia remontowa dotyczy jedynie budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r., jeżeli w wyniku realizacji tego przedsięwzięcia nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej co najmniej o 10%⁵⁰. Wysokość premii remontowej stanowi więcej jednak niż 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego⁵¹. Premia remontowa przysługuje, jeżeli kwota kredytu stanowi co najmniej 50% kosztów przedsięwzięcia remontowego⁵².

Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, który jest właścicielem budynku mieszkalnego z co najmniej jednym lokalem kwaterunkowym albo właścicielem części budynku mieszkalnego i w dniu 25 kwietnia 2005 r. był właścicielem tego budynku mieszkalnego albo tej części budynku mieszkalnego, albo nabył ten budynek albo tę część budynku w drodze spadkobrania od osoby będącej w tym dniu właścicielem – przysługuje premia kompensacyjna⁵³.

Premię kompensacyjną przeznacza się na refinansowanie całości lub części kosztów:

- przedsięwzięcia remontowego,
- remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Premia kompensacyjna przyznawana jest łącznie z premią remontową.

KIERUNKI DZIAŁAŃ:

regulowanie stanów prawnych i własnościowych nieruchomości

INSTRUMENT REALIZACJI CELU STRATEGICZNEGO NA SZCZEBLU MIASTA KATOWICE:

regulowanie stanów prawnych nieruchomości zabudowanych wydzielonych po obrysie budynku

Problem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, które zostały wydzielone po obrysie budynku w dalszym ciągu dotyczy budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym miasta Katowice. Problem ten istotnie wpływa na jakość korzystania z tych zasobów

⁵⁰ Art. 7 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. 2021 poz. 554 z późn. zm.).

⁵¹ Art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. 2021 poz. 554 z późn. zm.).

⁵² Art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. 2021 poz. 554 z późn. zm.).

⁵³ Art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. 2021 poz. 554 z późn. zm.).

mieszkaniowych W związku z powyższym, dalej występuje konieczność regulacji stanu prawnego we wspólnotach mieszkaniowych, których powyższy problem bezpośrednio dotyczy. W celu rozwiązania wskazanego problemu i poprawy jakości zamieszkania w zasobie mieszkaniowym, miasto Katowice, w miarę możliwości, będzie kontynuowało działania w zakresie zapewnienia, aby każda wydzielona nieruchomość spełniała kryteria działki budowlanej. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami⁵⁴, działka budowlana to zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na działce. Jak wynika z przywołanej definicji, w sytuacji gdy wokół budynku znajduje się działka niezabudowana, której nabycie może polepszyć warunki korzystania z działki zabudowanej budynkiem, właściciele lokali we wspólnocie mieszkaniowej powinni dążyć do nabycia tej działki, celem właściwego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Na mocy przepisu art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, *„jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali”*. W razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego, który stanowi: *„do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli”*. Z kolei zgodnie z art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, *„jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarząd lub zarządcą, któremu*

⁵⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2021 poz. 1899).

zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

- 1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych,*
- 2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.*

W kontekście powyższych mechanizmów należy również mieć na uwadze zapis art. 3a ust.1 pkt 3 i ust.2 ustawy o własności lokali, który będzie miał zastosowanie przy regulacji stanów prawnych nieruchomości, a regulujący kwestie związane z terminem trwania prawa użytkowania wieczystego poprzez przyjęcie zasady, iż termin ten ma być taki sam, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, i ma być to termin ustanowiony stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych udziałów.

Procesy regulacji stanów prawnych nieruchomości zabudowanych wydzielonych po obrysie budynku wymagają odpowiedniego przygotowania. W konsekwencji, nie wszystkie wspólnoty mieszkaniowe i właściciele indywidualni, którzy je tworzą mogą być zainteresowani uregulowaniem wskazanych kwestii. Możliwymi ograniczeniami związanymi z inicjacją i przeprowadzeniem procesu odkupu nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych są również kwestie finansowe (z chwilą dokupienia działki gruntu przyległego wzrastają obciążenia związane z podatkiem od nieruchomości i całorocznym utrzymaniem większej części nieruchomości wspólnej, obawy dotyczą też poniesienia kosztów przeprowadzenia operacji związanej z dokupieniem gruntu), a także aspekty proceduralne. W związku z powyższym, miasto Katowice jako najbardziej zainteresowane i mające świadomość konieczności uregulowania spraw związanych ze stanem prawnym i własnościowym nieruchomości odpowiedzialne będzie za przygotowanie procesu legislacyjnego umożliwiającego podjęcie tych działań. Co więcej, na mocy stosownego Zarządzenia Prezydenta Miasta, miasto Katowice ponosi ciężar znacznej części kosztów przedmiotowego procesu, obejmujący koszty wznowienia granic, podziału geodezyjnego, wyceny nieruchomości i taksy notarialnej związanej z przeniesieniem własności gruntu. Ponadto Prezydent Miasta Katowice może również udzielić bonifikaty w wysokości 95% od ceny sprzedaży nieruchomości lub pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu, w sytuacji przenoszenia prawa

własności lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, W celu poprawy warunków zagospodarowania, miasto Katowice dopuszcza również możliwość nabycia przez wspólnotę mieszkaniową gruntów od miasta.

Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał intencyjnych w przedmiocie nabycia gruntów przez wspólnotę mieszkaniową. Uchwały tego typu pozwalają na rozeznanie woli wspólnoty co do zakresu dokupowanych gruntów. Nie wymagają one obecności notariusza i upoważniają zarząd wspólnoty lub zarządcę do wystąpienia do miasta Katowice o podjęcie odpowiednich czynności – czyli podziału geodezyjnego i sporządzenia nowej karty nieruchomości.

Rozwiązaniem alternatywnym dla uchwały intencyjnej jest przygotowanie podziału i nowej karty nieruchomości przez Urząd Miasta oraz złożenie wniosku do zarządu wspólnoty bądź zarządcy o zwołanie zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Na spotkaniu, w obecności notariusza podejmowana jest stosowna uchwała. Działanie z inicjatywy Urzędu Miasta wymaga jednomyślnej zgody właścicieli nieruchomości na dokonanie czynności. W przypadku braku stosownej zgody, konieczne jest podjęcie przez miasto działań sądowych skierowanych przeciwko właścicielowi lokalu, który zgody nie wyraził. W takim przypadku Urząd Miasta kieruje do sądu powództwo o wydanie stosownego postanowienia, które to postanowienie zastępuje oświadczenie woli właściciela.

INSTRUMENT REALIZACJI CELU STRATEGICZNEGO NA SZCZEBLU MIASTA KATOWICE:

regulacja stanów prawnych nieruchomości w tzw. jednokłatkowych w nieruchomościach powiązanych technicznie

Istotną kwestią, która w dalszym ciągu wymaga interwencji ze strony miasta Katowice jest sprawa związana z uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości tzw. kłatkowych powstałych w wyniku niewłaściwie przygotowanej prywatyzacji lokali, którą poprzedził niewłaściwy podział geodezyjny jednej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Powyższa sytuacja wymaga zmiany stanu prawnego, ponieważ jest niewłaściwa i niekorzystna dla prawidłowego funkcjonowania całej nieruchomości powiązanej ze sobą pod względem technicznym i instalacyjnym.

Inicjatywę w powyższej kwestii podejmuje miasto Katowice lub odpowiednia wspólnota mieszkaniowa. Miasto Katowice przejmuje na siebie ciężar finansowy i przygotowanie całego procesu prawnego w przypadkach, gdy nastąpił niewłaściwy podział nieruchomości lub gdy poprzez podział jednej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym miasto stało się 100% właścicielem nieruchomości klatkowej/ych, a właścicielem pozostałych klatek stały się wspólnoty mieszkaniowe.

INSTRUMENT REALIZACJI CELU STRATEGICZNEGO NA SZCZEBLU MIASTA KATOWICE:

regulacja stanów prawnych nieruchomości nie stanowiących własności miasta Katowice lub Skarbu Państwa, a będących we władaniu KZGM

Nieruchomościami niestanowiącymi własności miasta Katowice lub Skarbu Państwa, znajdującymi się we władaniu KZGM są z reguły nieruchomości charakteryzujące się całościowym lub częściowym udziałem własności prywatnej. Nieruchomości tego typu przejmowane były we władanie poprzedników prawnych KZGM w drodze powszechnej inwentaryzacji mienia komunalnego lub na podstawie decyzji administracyjnej. Regulowanie stanów prawnych tego typu nieruchomości następuje przede wszystkim na trzy sposoby:

- w drodze wszczynania postępowań mających na celu zasiedzenie na rzecz miasta Katowice,
- w drodze wszczynania postępowań mających na celu nabycie nieruchomości przez miasto Katowice jako jedyne spadkobiercę lub w drodze innych czynności prawnych,
- w drodze wszczynania postępowań mających na celu nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa jako jedyne spadkobiercę.

Wskazane powyżej tryby postępowań sądowych są z reguły długotrwałe i skomplikowane. W konsekwencji, regulacja stanów prawnych nieruchomości nie stanowiących własności miasta Katowice lub Skarbu Państwa, a będących we władaniu KZGM jest procesem ciągłym, który będzie kontynuowany w horyzoncie czasowym realizacji niniejszej strategii.

INSTRUMENT REALIZACJI CELU STRATEGICZNEGO NA SZCZEBLU MIASTA KATOWICE:

odtworzenie dokumentacji technicznej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Przygotowanie odpowiedniej dokumentacji, w tym również dokumentacji technicznej nieruchomości, o której mowa w ustawie o własności lokali, stanowi instrument wspierający działania w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości. Działania w tym obszarze powinny zostać poprzedzone odtworzeniem dokumentacji.

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem mieszkalnym, które znajdują się w zasobie mieszkaniowym miasta Katowice i które do niedawna stanowiły własność miasta charakteryzują się różnymi latami budowy. W konsekwencji dotyczą ich odmienne uregulowania w przepisach i zmiany podmiotów zarządzających. W związku z tym, często posiadają one wyłącznie szczerbkową dokumentację techniczną lub nie posiadają jej wcale. Odtwarzanie dokumentacji technicznej w takich przypadkach stanowi jeden z priorytetów polityki mieszkaniowej miasta Katowice. Działania dotyczące odtwarzania dokumentacji technicznej potwierdzają, iż miasto Katowice, pomimo zbycia lokali, interesuje się nieruchomościami, w których posiada udziały (bez względu na ich wysokość) i wspiera prawidłowe funkcjonowanie tych nieruchomości.

Celem działań ukierunkowanych na odtwarzanie dokumentacji technicznej jest wsparcie procesów dotyczących regulacji stanów prawnych nieruchomości poprzez zapewnienie ich prawidłowej realizacji, w oparciu o prawidłową i rzetelną dokumentację techniczną. Odtworzona dokumentacja techniczna budynków wykorzystywana jest m.in. w zakresie ustalenia powierzchni użytkowej lokali i wysokości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

W związku z realizacją działań w zakresie odtwarzania dokumentacji technicznej, w budżecie miasta corocznie zabezpieczany jest odpowiedni poziom środków finansowych.

INSTRUMENT REALIZACJI CELU STRATEGICZNEGO NA SZCZEBLU MIASTA KATOWICE:

sporządzanie świadectw charakterystyki energetycznej dla zbywanych budynków i lokali mieszkalnych oraz budynków oddawanych do użytkowania

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane⁵⁵, od 1 stycznia 2009 r. dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej dla budynków oddawanych do użytkowania oraz dla budynków, lokali mieszkalnych, a także części budynków stanowiących samodzielną całość techniczno-użytkową. Oceny charakterystyki energetycznej dokonuje się w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wolumenu energii (w kWh/m²/rok) niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku. Ocena charakterystyki energetycznej zawiera również wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, które mogą poprawić charakterystykę energetyczną budynku. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

W budynkach zasilanych z sieci ciepłowniczej oraz w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną ze źródła w budynku lub poza nim, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego należącego do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych oraz o takim samym stopniu zużycia mającym wpływ na jakość energetyczną lokalu mieszkalnego i stwierdzonym na podstawie budowlanej dokumentacji technicznej lub inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku budowlanej dokumentacji technicznej może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednego z tych lokali charakterystykę energetyczną oraz ocenę tej charakterystyki.

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku przekazywane jest nabywcy w przypadku umów, na podstawie których następuje przeniesienie własności budynku lub lokalu mieszkalnego. Również w przypadku nawiązywania stosunku najmu budynku lub lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, najemcy udostępniane jest właściwe świadectwo charakterystyki energetycznej.

Miasto Katowice zbywając budynki lub lokale mieszkalne, wynajmując lokale mieszkalne oraz w przypadku oddawania budynków do użytkowania zobowiązane jest przekazać zainteresowanemu nabywcy lub udostępnić zainteresowanemu najemcy świadectwo charakterystyki energetycznej. Dlatego też niezbędne jest zabezpieczenie odpowiednich

⁵⁵ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.).

środków finansowych na realizację obowiązku miasta Katowice jako właściciela zasobu i inwestora, wynikającego z ustawy Prawo budowlane.

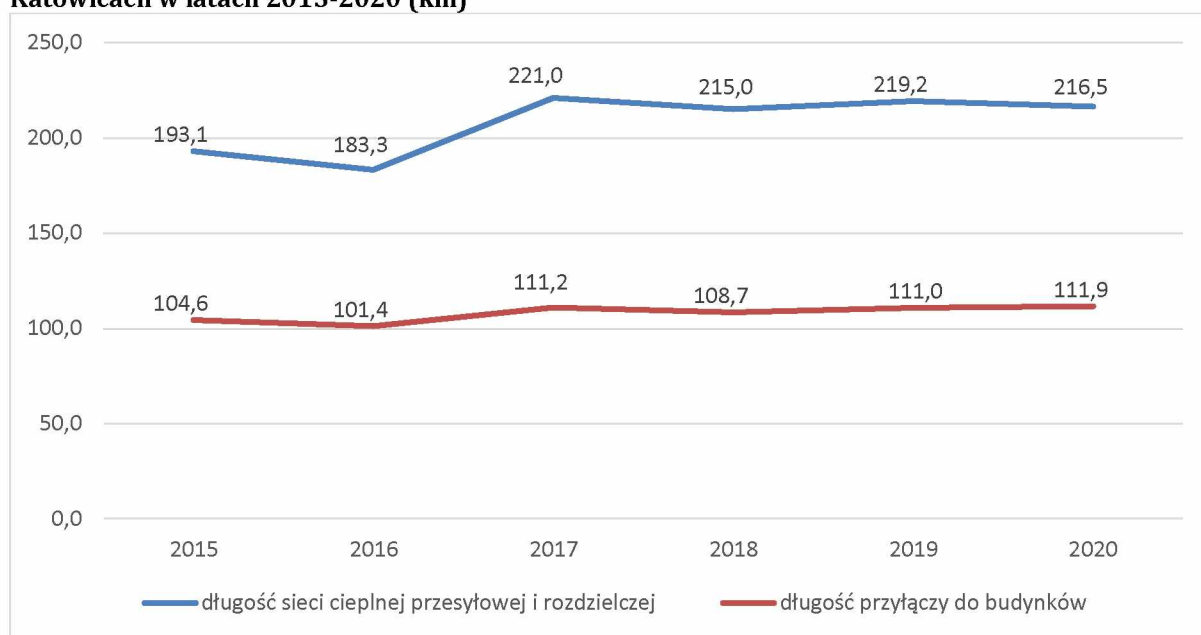
KIERUNKI DZIAŁAŃ:

przeciwdziałanie zmianom klimatu z wykorzystaniem instrumentów realizacji strategii mieszkaniowej

Jednym z najistotniejszych problemów Katowic w sferze ochrony środowiska jest tzw. niska emisja. Zjawisko to związane jest przede wszystkim z faktem ogrzewania domów za pomocą węgla oraz innych paliw stałych z wykorzystaniem kotłów nie spełniających odpowiednich standardów emisyjnych. Głównymi szkodliwymi produktami ubocznymi tego typu spalania są pyły zawieszone, w szczególności o frakcji cząsteczek PM10 oraz PM 2,5.

Analiza dostępnych danych, pochodzących z pomiarów prowadzonych przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska wskazuje na stopniowe obniżanie się średniego stężenia pyłów PM10 na obszarze Katowic w okresie 2015-2020. W przypadku bardziej szkodliwych cząsteczek o mniejszej frakcji (PM2,5) również zauważalne jest obniżenie średniego poziomu stężenia w okresie 2015-2020. Z dużym prawdopodobieństwem, istnieje znaczny potencjał do przyspieszenia tempa obniżania poziomu emisji poprzez wdrażanie inicjatyw w zakresie modernizacji infrastruktury grzewczej w gospodarstwach domowych.

Wykres 16 Długość sieci ciepłej przesyłowej i rozdzielczej oraz długość przyłączy do budynków w Katowicach w latach 2015-2020 (km)



Źródło: Bank Danych Lokalnych.

Jednym ze sposobów obniżania niskiej emisji jest rozwój sieci ciepłowniczej i przyłączanie gospodarstw domowych do miejskiej sieci ciepłowniczej, zasilanej źródłami ciepła zlokalizowanymi w ciepłowniach i elektrociepłowniach zawodowych. Na terenie Katowic działa dwóch głównych operatorów sieci ciepłowniczej – TAURON Ciepło Sp. z o.o. oraz Dalkia Polska Energia S.A.. Analiza danych dotyczących sieci ciepłowniczej na terenie miasta Katowice wskazuje, że jej długość zwiększyła się o 11,2% ze 193,1 km do 216,5 km. Jednocześnie, długość przyłączy do budynków zwiększyła się o ok. 7,0% z 104,6 km do 111,9 km. Wynika to z faktu, że do sieci ciepłowniczej przyłączane są budynki zlokalizowane coraz dalej od głównych węzłów ciepłowniczych. Miasto Katowice ma zamiar w dalszym ciągu wspierać przyłączenia nowych odbiorców do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Bardzo duże znaczenie w zakresie realizacji kierunku strategicznego dotyczącego przeciwdziałania zmianom klimatu mają działania realizowane przez KZGM, dotyczące planowanych termomodernizacji, w tym zmiany sposobu ogrzewania dla budynków zarządzanych przez ten podmiot. Zaplanowane wydatki na ten cel w latach 2020-2023 to blisko 57 mln zł. Plan modernizacji budynków KZGM w perspektywie 2030 roku obejmuje 69 zadań (jedno zadanie może obejmować kilka budynków), których realizacja umożliwi termomodernizację budynków. Część planowanych wydatków finansowana będzie ze środków pochodzących z projektów unijnych lub ze środków Europejskiego Banku Inwestycyjnego.

Tabela 22 Plan termomodernizacji budynków KZGM do 2030 r. [PLN]

Lp.	Adres inwestycji	Szacunkowy koszt inwestycji	Okres realizacji
1	Al. Korfantego 84	1 406 071 zł	2021-2022
2	Gliwicka 4, Słowackiego 11, św. Jana 14	8 089 370 zł	2021-2022
3	Gliwicka 190, Gliwicka 194	3 332 922 zł	2021-2022
4	Wiosny Ludów 23,25,27,29,31,33,35,37	7 168 492 zł	2021-2023
5	Sokolska 10a	2 070 000 zł	2021-2023
6	Gliwicka 93	3 860 000 zł	2021-2023
7	Kosmiczna 30-38, 39-43	6 229 819 zł	2021-2023
8	Opolska 13, 13a	3 599 000 zł	2021-2023
9	Chopina 14	4 028 400 zł	2021-2023
10	Plebiscytowa 37	2 750 000 zł	2021-2023
11	Kochanowskiego 14, 14a	6 255 600 zł	2021-2023
12	Policyjna 10	1 016 280 zł	2021-2022
13	11 Listopada 6, 8	10 011 840 zł	2021-2023

14	Piotrowicka 88	1 378 944 zł	2022-2024
15	Obr. Westerplatte 13,13a	1 536 000 zł	2022-2024
16	Obr. Westerplatte 15,15a,15b	2 656 500 zł	2022-2024
17	Plac Powstańców 6, 6b	3 401 160 zł	2022-2025
18	Plac Powstańców 7	4 011 840 zł	2022-2025
19	Plac Powstańców 8	2 647 440 zł	2022-2025
20	Obr. Westerplatte 4	2 500 000 zł	2022-2025
21	Markiefki 64	932 000 zł	2022-2024
22	Markiefki 55	972 000 zł	2022-2024
23	Markiefki 56, 56a	1 344 240 zł	2022-2024
24	Markiefki 68	2 234 000 zł	2022-2024
25	Plebiscytowa 23	1 551 708 zł	2022-2024
26	Sienkiewicza 21	3 373 500 zł	2022-2024
27	Sienkiewicza 22	3 504 938 zł	2022-2024
28	Sienkiewicza 23	3 800 250 zł	2022-2024
29	Jagiellońska 19	2 609 280 zł	2022-2024
30	Cynkowa 12,12A, 12B,12C,12D	4 249 530 zł	2023-2026
31	Cynkowa 14,14A, 14B,14C,14D,14E	4 249 530 zł	2023-2026
32	Cynkowa 16,16A, 16B,16C,16D,16E	5 516 802 zł	2023-2027
33	Cynkowa 18,18A, 18B,18C,18D,18E	5 516 802 zł	2023-2027
34	Agnieszki 20	3 303 936 zł	2023-2026
35	Agnieszki 22	3 303 936 zł	2023-2026
36	Agnieszki 24	3 303 936 zł	2023-2026
37	Raciborska 14A	745 000 zł	2023-2025
38	Raciborska 16A	2 030 000 zł	2023-2025
39	Markiefki 49	1 182 000 zł	2023-2025
40	Nowa 3	1 629 000 zł	2023-2025
41	Ścigały 55, 57	5 609 600 zł	2023-2025
42	Ścigały 59, 59A	2 052 800 zł	2023-2025
43	Pl. Oddziałów Młodzieży Powst. 1	5 111 400 zł	2024-2027
44	Warszawska 50	3 046 500 zł	2024-2027
45	Wojewódzka 16 - oficyna	746 640 zł	2024-2027
46	Wojewódzka 18 wraz z oficyną	4 024 400 zł	2024-2027
47	Franciszkańska 22, 24	1 980 000 zł	2024-2027
48	Grunwaldzka 3	1 203 214 zł	2024-2027
49	Grunwaldzka 7	1 215 371 zł	2024-2027
50	Grunwaldzka 4a	1 200 000 zł	2024-2027
51	Grunwaldzka 6a	1 016 535 zł	2024-2027
52	Panewnicka 18, 20	2 640 157 zł	2024-2027
53	Chemiczna 1,3,5 Wiosny Ludów 81	13 417 200 zł	2025-2028
55	Agnieszki 25	3 303 936 zł	2025-2028
56	Agnieszki 27	3 303 936 zł	2025-2028
57	Agnieszki 29	3 303 936 zł	2025-2028
58	Chopina 8	12 260 000 zł	2026-2028
59	Chemiczna 2	2 712 960 zł	2026-2028
60	Szabelniana 6	4 764 240 zł	2026-2028
61	Oswobodzenia 61	3 744 000 zł	2026-2028
62	Słowackiego 33, 3 Maja 27	4 620 000 zł	2023-2025

63	św. Jana 9	1 200 000 zł	2021-2022
64	Boya-Żeleńskiego 94	200 000 zł	2021-2022
65	Obrońców Westerplatte 28 Obrońców Westerplatte 60,62 Obrońców Westerplatte 82	12 811 280 zł	2028-2030
66	Al. Niepodległości 5 Bielska 28,30	12 194 208 zł	2028-2030
67	Kozielska 4,8 Strzelecka 21 Andrzeja 12	11 000 000 zł	2028-2030
68	1 Maja 7, 24, 40, 40a, 53, 59 Waleriana 2	17 215 000 zł	2027-2030
69	Gliwicka 73,73a,75,81,87,95,97,97a,99,99a,99b	17 120 000 zł	2027-2030
Suma		286 389 379 zł	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych KZGM.

Analizując możliwości przeciwdziałania zmianom klimatu w związku z realizacją Strategii Mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2022-2030 należy mieć na uwadze dostępność (zarówno na szczeblu krajowym, jak i wojewódzkim) różnego typu programów finansowania działań w tym zakresie. Wsparcie finansowe obejmuje zarówno budownictwo indywidualne, jak i działalność przedsiębiorstw oraz podmiotów komunalnych. Do kluczowych mechanizmów wsparcia zaliczyć należy:

- W zakresie budownictwa indywidualnego:
 - środki Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.
 - możliwość zwolnienia z podatku od nieruchomości na terenie miasta Katowice w przypadku remontu elewacji budynku.
- W zakresie działalności przedsiębiorców i podmiotów komunalnych:
 - środki pochodzące z Funduszy Europejskich na lata 2021-2027, obejmujące środki zarówno z funduszu spójności, jak i z Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji, w tym w szczególności:
 - Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko,
 - Fundusze Europejskie dla Rozwoju Europejskiego,
 - Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki,
 - Programy Europejskiej Współpracy Terytorialnej.
 - oferta Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
 - System Zielonych Inwestycji GIS,
 - Poprawa jakości powietrza.

- środki Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.
- kredyty proekologiczne znajdujące się w ofercie Banku Ochrony Środowiska.
- Fundusz Termomodernizacji i Remontów Banku Gospodarstwa Krajowego.

Znaczna część pozostałych zadań z zakresu przeciwdziałania niskiej emisji może być realizowana z wykorzystaniem mechanizmów wsparcia oferowanych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, który realizuje Program Czyste Powietrze. Celem programu jest poprawa jakości powietrza oraz zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych poprzez wymianę źródeł ciepła i poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Narzędziem w osiągnięciu celu jest dofinansowanie przedsięwzięć realizowanych przez beneficjentów uprawnionych do podstawowego poziomu dofinansowania oraz beneficjentów uprawnionych do podwyższonego poziomu dofinansowania.

W celu zapewnienia doradztwa dla mieszkańców, dotyczącego możliwości oszczędzania energii, wymiany systemów ogrzewania i związanych z tym możliwości wsparcia, w tym miejskich programów wsparcia powołano Miejskie Centrum Energii działające przy Urzędzie Miasta Katowice.

Działania w zakresie przeciwdziałania zmianom klimatu, które podejmowane są przez miasto Katowice oraz działające na jego rzecz podmioty obejmują również programy związane z retencją wody, rewitalizacją podwórek i zieleni, a także przyozdabiania roślinami wejść do budynków. Kluczowe działania w tych sferach to:

- Akcja „Łapiemy deszczówkę”, która została zainicjowana przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach latem 2020 roku. Celem akcji jest ograniczenie zużycia wody wodociągowej, a także zachowanie wody w obiegu. W jej ramach montowane są zbiorniki do gromadzenia wody opadowej. Do tej pory zamontowano ich łącznie 19 sztuk. Zbiorniki montowane są przy budynkach gminnych. Zebrana woda służy przede wszystkim do podlewania przyległych zieleni oraz skwerów, ale może być również wykorzystana do innych celów.
- Projekt „Plac na Glanc”, który ma za cel rewitalizację zaniedbanych przestrzeni miasta. Projekt ma również wymiar społeczny, ponieważ sąsiedzi mają możliwość wspólnie zgłaszać swoje podwórka i wraz z projektantami biorą udział

w projektowaniu wymarzonej przestrzeni. Inicjatywa jest realizowana już od 2013 roku.

- "Kopenhagi", czyli instalowanie kwietników z pnącymi roślinami przed wejściami do budynków na wzór sposobu przyozdabiania budynków w stolicy Danii. Wykonanie i pielęgnacja kwietników realizowana jest przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

8. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ ZWIĄZANYCH Z MIESZKALNICTWEM

Realizacja Strategii Mieszkalnictwa Miasta Katowice na lata 2022-2030 będzie finansowana z następujących źródeł:

- środki osób prywatnych i osób prawnych,
- środki spółdzielni mieszkaniowych,
- środki wspólnot mieszkaniowych,
- majątek miasta wnoszony jako aport do wspólnych przedsięwzięć,
- środki miasta,
- system bankowy:
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez miasto Katowice,
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez spółdzielnie mieszkaniowe,
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe,
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez osoby fizyczne,
 - kredyty zaciągane przez KTBS Sp. z o.o.
 - środki z Europejskiego Banku Inwestycyjnego,
 - środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa,
- fundusze specjalne :
 - Fundusz Dopłat,
 - Norweski Mechanizm Finansowy,
 - Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach,
 - Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego na lata 2014- 2020 oraz odpowiednik tego programu w kolejnej perspektywie finansowej,

- PFRON – w przypadku przystosowania mieszkań i osiedli do potrzeb niepełnosprawnych,
- Inne źródła zewnętrzne, które zostaną uruchomione w czasie obowiązywania Strategii Mieszkalnictwa
- środki podmiotów prywatnych w ramach realizacji inwestycji w oparciu o koncesję na roboty budowlane,
- środki podmiotów prywatnych w ramach realizacji inwestycji w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne.

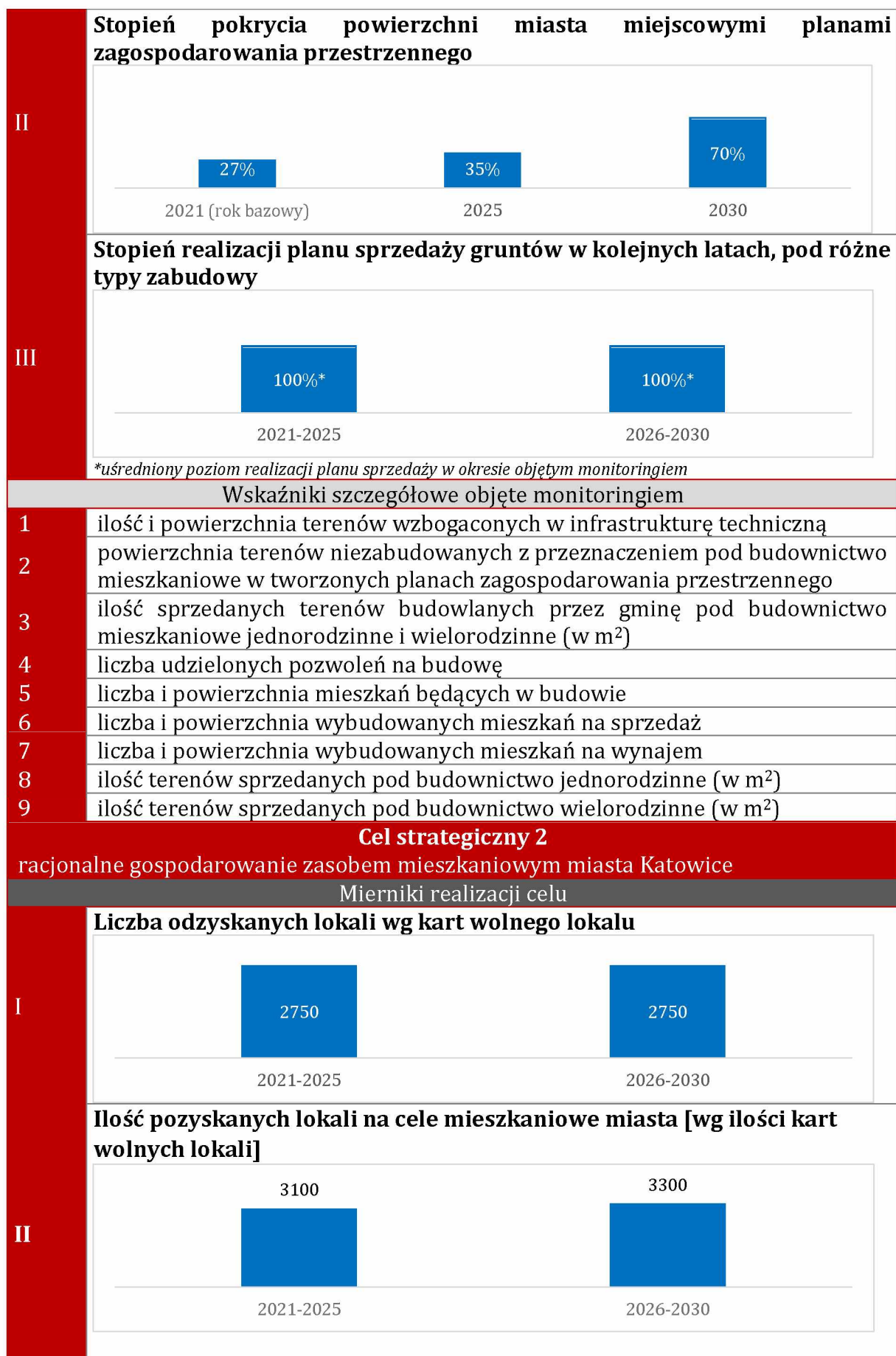
9. SYSTEM WDRAŻANIA I MONITOROWANIA STRATEGII MIESZKANIOWEJ

Proces wdrażania oraz monitoringu Strategii Mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2022-2030 nadzorowany będzie przez Wydział Budynków i Dróg Urzędu Miasta, do którego zadań należało będzie m.in.:

- analizowanie realizacji kierunków działań zawartych w Strategii Mieszkalnictwa poprzez monitoring odpowiednich wskaźników,
- dostosowywanie realizacji Strategii Mieszkalnictwa do zmieniającego się otoczenia prawnego, ekonomicznego i społecznego,
- składanie rocznego sprawozdania Radzie Miasta z wykonania założeń przyjętej Strategii Mieszkalnictwa do końca II kwartału roku następnego.

Tabela 23 Mierniki celów i wskaźniki monitorowane w ramach wdrażania Strategii mieszkaniowej miasta Katowice na lata 2022-2030





III

Ilość pustostanów przystosowanych do realizacji potrzeb mieszkaniowych [remonty lokali przeprowadzone przez KZGM]

1150

2021-2025

1200

2026-2030

V

Ilość gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego, zamiennego i lokalu dla gospodarstw domowych o niskich dochodach w odniesieniu do roku bazowego

100%

2021 (rok bazowy)

95%

2025

90%

2030

Wskaźniki szczegółowe objęte monitoringiem

1

liczba i powierzchnia wybudowanych lokali komunalnych

2

liczba i powierzchnia wyburzonych lokali mieszkalnych, w tym komunalnych

3

liczba i powierzchnia pozyskanych lokali na cele mieszkaniowe miasta

4

liczba i powierzchnia pustostanów przystosowanych do realizacji potrzeb mieszkaniowych

5

liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego, zamiennego i lokalu dla gospodarstw domowych o niskich dochodach

6

liczba zawartych umów na socjalny najem lokali, lokali zamiennych i lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach

7

liczba osób korzystających z mieszkań chronionych, Ogrzewalni, Schroniska dla bezdomnych kobiet i kobiet z dziećmi, Schroniska dla bezdomnych mężczyzn

8

liczba wyroków sądowych o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego

9

liczba wyroków sądowych o eksmisję bez uprawnienia do lokalu socjalnego z zasobu komunalnego

10

liczba zrealizowanych wyroków eksmisyjnych przez miasto

11

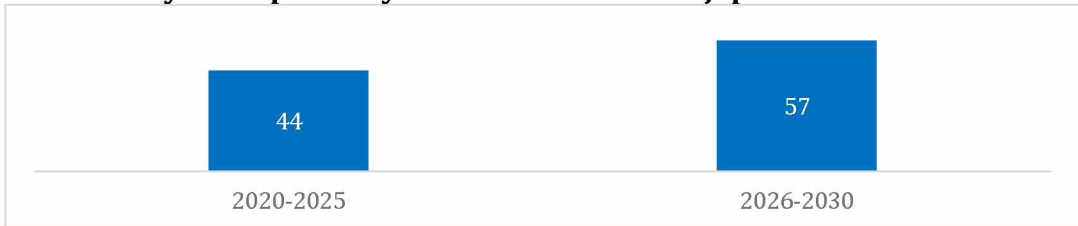
kwota odszkodowań wypłacanych w każdym kwartale za nieterminowe wskazanie lokalu socjalnego przez miasto

12

poziom czynszu w zasobie mieszkaniowym miasta

13

liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym miasta

14	liczba prywatyzowanych mieszkań
15	ilość lokali mieszkalnych sprzedanych na rzecz najemców
16	ilość lokali mieszkalnych sprzedawanych w drodze przetargu
17	ilość budynków mieszkalnych sprzedanych w drodze przetargu (z wyszczególnieniem liczby lokali mieszkalnych w tych budynkach)
18	ilość lokali użytkowych, w tym garaży, sprzedanych na rzecz najemców
19	ilość lokali użytkowych, w tym garaży, sprzedanych w drodze przetargu
20	liczba uregulowanych stanów własnościowych nieruchomości we władaniu KZGM
Cel strategiczny 3	
podwyższenie jakości zamieszkania, w szczególności w centrum miasta	
Mierniki realizacji celu	
I	Długość przyłączy sieci ciepłowniczej do budynków [km]
	
II	Liczba budynków poddanych termomodernizacji przez KZGM
	
Wskaźniki szczegółowe objęte monitoringiem	
1	efekty rzeczowe i finansowe działalności remontowej miasta w przeliczeniu na liczbę lokali mieszkalnych
2	liczba wymienionych urządzeń kotłowych starej konstrukcji i niskiej sprawności na urządzenia nowe o wysokiej sprawności z zastosowaniem jako nośnika energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, sieci miejskiej, drewna lub węgla
3	liczba uregulowań stanów prawnych nieruchomości zabudowanych wydzielonych po obrysie budynku
4	liczba uregulowanych stanów prawnych nieruchomości tzw. klatkowych w nieruchomościach stanowiących całość techniczną
5	ilość odtworzonej dokumentacji technicznej budynków wspólnot mieszkaniowych
6	liczba uregulowanych stanów własnościowych nieruchomości we władaniu KZGM

7	ilość uregulowanych stanów prawnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice w zakresie powierzchni użytkowej lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej w związku z wykonaną dokumentacją techniczną nieruchomości
8	długość przyłączy sieci ciepłowniczej do budynków
9	Ilość budynków przyłączonych do sieci ciepłej

Strategia Mieszkalnictwa Miasta Katowice na lata 2022-2030 będzie realizowana przez:

1. Wydział Budynków i Dróg Urzędu Miasta
2. Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta
3. Wydział Obsługi Inwestorów Urzędu Miasta
4. Wydział Geodezji Urzędu Miasta
5. Wydział Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta
6. Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miasta
7. Wydział Rozwoju Miasta Urzędu Miasta
8. Wydział Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta
9. Wydział Polityki Społecznej Urzędu Miasta
10. Wydział Promocji Urzędu Miasta
11. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach
12. Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
13. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Katowicach

Nadzór nad realizacją Strategii Mieszkalnictwa Miasta Katowice na lata 2022-2030 będzie sprawowany przez:

1. Wiceprezydentów Miasta
2. Dyrektora Koordynatora

Nadzór nad całością realizowanych projektów sprawuje Prezydent Miasta.

Dokument został opracowany przez:

Go Global Group Mariusz Stryżko

z siedzibą 01-014 Warszawa ul. Żytnia 15a lok. 2

na zlecenie Urzędu Miasta Katowice

oraz zaktualizowany przez pracowników

Wydziału Budynków i Dróg Urzędu Miasta Katowice

SPIS TABEL, WYKRESÓW I RYSUNKÓW

Tabela 1 Dochody Miasta Katowice związane z mieszkalnictwem w latach 2015-2020	19
Tabela 2 Wydatki Miasta Katowice związane z mieszkalnictwem w latach 2015-2020.....	21
Tabela 3 Liczba i kwota dodatków mieszkaniowych wypłaconych przez Miasto Katowice w latach 2015-2020.....	25
Tabela 4 Kluczowe informacje o zasobach mieszkaniowych Katowic oraz struktura własności zasobu mieszkaniowego Katowic w latach 2015-2020	33
Tabela 5 Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Katowicach w latach 2015-2020 (liczba mieszkań oddanych do użytku)	47
Tabela 6 Mieszkania oddane do użytku w latach 2015-2017 w Katowicach i wybranych miastach na prawach powiatu w województwie śląskim oraz w największych miastach w Polsce	48
Tabela 7 Cena transakcyjna 1 m ² mieszkania na rynku pierwotnym w Katowicach na tle innych miast Polski w latach 2015-2020 [PLN].....	49
Tabela 8 Cena transakcyjna 1 m ² mieszkania na rynku wtórnym w Katowicach na tle innych miast Polski w latach 2015-2020 [PLN]	50
Tabela 9 Zmiany w liczbie populacji miasta Katowic w latach 2015-2020.....	52
Tabela 10 Bilans ilościowy potrzeb mieszkaniowych dla miasta Katowic w latach 2015-2020 oraz w 2030 roku.....	54
Tabela 11 Bilans powierzchni terenów ze względu na przeznaczenie w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice	75
Tabela 12 Powierzchnia terenów niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w tworzonych planach zagospodarowania przestrzennego w latach 2016-2020.....	76
Tabela 13 Użytkowanie powierzchni przez gminę według zestawienia zbiorczego Wydziału Geodezji na dzień 31.12.2020	77
Tabela 14 Ilość sprzedanych terenów budowlanych przez gminę pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne	78
Tabela 15 Sprzedaż gruntów będących własnością miasta Katowice	78
Tabela 16 Powierzchnia sprzedanych oraz wniesionych aportem do spółki KTBS Sp. z o.o. terenów mieszkaniowych przez miasto Katowice	79
Tabela 17 Sposoby realizacji potrzeb mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym miasta Katowice	83
Tabela 18 Zasób mieszkaniowy miasta Katowice wraz z prognozą do 2023 r.	87
Tabela 19 Sprzedaż lokali należących do miasta Katowice	89
Tabela 20 Stawka bazowa czynszu oraz czynsz za lokal socjalny.....	92
Tabela 21 Wydatki na remonty zasobów miasta Katowice [w zł]	102
Tabela 22 Plan termomodernizacji budynków KZGM do 2030 r. [PLN].....	112
Tabela 23 Mierniki celów i wskaźniki monitorowane w ramach wdrażania Strategii mieszkaniowej miasta Katowice na lata 2022-2030.....	117
Wykres 1 Struktura wpływów Miasta Katowice związanych z mieszkalnictwem w latach 2015-2020	20
Wykres 2 Struktura wydatków Miasta Katowice związanych z mieszkalnictwem w latach 2015-2020	21
Wykres 3 Struktura wydatków wypłaconych przez Miasto Katowice w 2020 roku wg. zasobu mieszkaniowego	26
Wykres 4 Struktura zasobu będącego w administrowaniu KZGM w podziale na własność budynku (stan na 15.12.2020 r.)	38
Wykres 5 Struktura wiekowa budynków administrowanych przez KZGM	39
Wykres 6 Struktura wydatków związanych z zarządzaniem zasobami Miasta Katowice w 2020 r. [tys. PLN]	39
Wykres 7 Struktura wydatków związanych z zarządzaniem zasobami Miasta Katowice w 2020 r. [tys. PLN]	40
Wykres 8 Wspólnoty mieszkaniowe, w których Miasto Katowice posiada udział.....	41
Wykres 9 Struktura wiekowa budynków znajdujących się w zasobie KTBS Sp. z o.o. (liczba budynków w danych okresach budowy oraz udział procentowy poszczególnych kategorii w ogóle budynków KTBS Sp. z o.o.).....	43
Wykres 10 Struktura wiekowa lokali znajdujących się w zasobie KTBS Sp. z o.o. (liczba lokali w danych okresach budowy oraz udział procentowy poszczególnych kategorii w ogóle lokali KTBS Sp. z o.o.)	44

Wykres 11 Stan jakościowy zasobów mieszkaniowych KTBS Sp. z o.o.	44
Wykres 12 Cena transakcyjna 1 m ² mieszkania na rynku pierwotnym w Katowicach na tle innych miast Polski w roku 2020 [PLN]	50
Wykres 13 Cena transakcyjna 1 m ² mieszkania na rynku wtórnym w Katowicach na tle innych miast Polski w roku 2020 [PLN]	51
Wykres 14 Ludność Katowic w latach 2016-2019 oraz prognoza liczby ludności Katowic na lata 2020-2030	53
Wykres 15 Prognozowana liczebność i struktura zasobu mieszkaniowego miasta Katowice.....	60
Wykres 16 Długość sieci ciepłej przesyłowej i rozdzielczej oraz długość przyłączy do budynków w Katowicach w latach 2015-2020 (km).....	111
 Rysunek 1 Kluczowe dokumenty kształtujące zadania i kierunki działań gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej	7