

**UCHWAŁA NR III/14/24
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 29 maja 2024 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania z realizacji w 2023 r. „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025” oraz "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Przyjąć sprawozdanie Prezydenta Miasta Katowice za 2023 r. z realizacji „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025”- załącznik nr 1 oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”- załącznik nr 2.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Łukasz Borkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/14/24

Rady Miasta Katowice

z dnia 29 maja 2024 r.

Informacja o realizacji za rok 2023 r. zadań wynikających z Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 – Uchwała nr XLI/916/21 Rady Miasta Katowice (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r. poz. 7780 z późn. zm.)

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

l.p.	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 31.03.2021		Wykonanie	
				2022	2023
I	Mieszkaniowy zasób miasta Katowice (1+2+3)	ilość	15 500	15 082	14 833
w tym					
1	Lokale zarządzane przez KZGM w Katowicach	ilość	15 497	15 021	14 773
-	Tymczasowe pomieszczenia	ilość	43	45	45
-	Pozostałe lokale mieszkalne	ilość	15 454	14 976	14 728
2	Lokale mieszkalne w obiektach szkół i placówek oświatowych	ilość	65	53	48
3	Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w formie spadku (będące w 100% własnością Miasta)	ilość	2	8*	12*

* lokale stanowiące w 100% własność miasta Katowice

2. § 5 Programu - Powiększanie mieszkaniowego zasobu miasta Katowice

W 2023 roku do zasobów miasta Katowice pozyskano w drodze komunalizacji z mocy prawa następujące nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi:

- 1) przy ul. Wandy 12, w którym znajduje się 5 lokali mieszkalnych;
- 2) przy ul. Wandy 14, w którym znajduje się 5 lokali mieszkalnych;
- 3) przy ul. Gen. Józefa Hallera 13, w którym znajduje się 7 lokali mieszkalnych;
- 4) przy ul. Gen. Józefa Hallera 13a, w którym znajduje się 12 lokali mieszkalnych;
- 5) udział stanowiący 3/4 części w prawie własności budynku mieszkalnego przy ul. Józefowskiej 10, w którym znajduje się 10 lokali mieszkalnych.

W 2023 roku do zasobów miasta Katowice pozyskano w drodze zasiedzenia następujące nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi:

- 1) przy ul. Gen. Zygmunta Waltera Jankego 194, w którym znajdują się 4 lokale mieszkalne;

- 2) przy ul. Smoleńskiej 2, w którym znajdują się 3 lokale mieszkalne (przedmiotem zasiedzenia był udział stanowiący 1/2 części w prawie własności, w wyniku czego budynek w całości stał się własnością miasta Katowice);
- 3) przy ul. Oswobodzenia 75, w którym znajduje się 10 lokali mieszkalnych;
- 4) przy ul. Oswobodzenia 75a, w którym znajduje się 1 lokal mieszkalny.

W 2023 roku pozyskano do zasobu miasta Katowice w drodze zamiany udział w wysokości 144/360 części w nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 1/ ul. Jana Kochanowskiego 20.

Ponadto w 2023 roku miasto Katowice w wyniku zawarcia umowy o zniesieniu współwłasności stało się wyłącznym właścicielem 5 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Raciborskiej 13 (lokale nr 6, 7, 8, 10 i 11).

W drodze spadku miasto Katowice nabyło w 2023 roku następujące lokale mieszkalne:

- 1) lokal mieszkalny nr 57 przy ul. Oswobodzenia 38c;
- 2) lokal mieszkalny nr 63 przy Al. Wojciecha Korfanteo 26;
- 3) lokal mieszkalny nr 147 przy ul. Sokolskiej 33;
- 4) lokal mieszkalny nr 14 przy ul. Oswobodzenia 64.

Łącznie miasto Katowice stało się w 2023 roku jedynym właścicielem 56 lokali mieszkalnych.

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

l.p.	Wyszczególnienie	PLAN WG PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKA- NIOWYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2023	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2023	ZAANGAŻO- WANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2023	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2023	% WYK. (5/3)
		1	2	3	4	5
1	Wydatki poniesione z tytułu realizacji zadań remontowych powierzonych jednostce budżetowej:	28 900 000	28 502 730	26 290 274,09	26 290 274,09	92,24
-	Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	13 500 000	15 630 500	14 712 269,81	14 712 269,81	94,13
-	Remonty lokali mieszkalnych i użytkowych	7 000 000	7 059 099	6 887 566,46	6 887 566,46	97,57
-	Pozostałe remonty (w tym m.in. remonty ogólnobudowlane, usuwanie awarii, wymiana stolarki okiennej, prace rozbiórkowe i inne)	6 700 000	3 386 131	3 141 983,06	3 141 983,06	92,79
-	Zakup usług konserwacyjnych	1 600 000	2 416 000	1 548 075,36	1 548 075,36	64,08
-	Prace remontowo-konserwatorskie dotyczące obiektów zabytkowych będących w użytkowaniu jednostek budżetowych	100 000	11 000	379,40	379,40	3,45
2	Wydatki poniesione z tytułu realizacji zadań inwestycyjnych powierzonych jednostce budżetowej:	34 400 000	36 265 020	29 065 832,57	29 065 832,57	80,15
-	Zadania inwestycyjne realizowane poza WPI	4 000 000	3 496 834	2 397 402,06	2 397 402,06	68,56
-	Zadania inwestycyjne realizowane w ramach WPI	30 000 000	32 743 186	26 648 135,51	26 648 135,51	81,39
-	Zakupy inwestycyjne	400 000	25 000	20 295,00	20 295,00	81,18
3	Razem	63 300 000	64 767 750	55 356 106,66	55 356 106,66	85,47

4. § 14 Programu - Sprzedaż lokali mieszkalnych

Plan roczny wg. Programu w 2023 r.	Ilość lokali zbytych w 2023 r.	Uwagi
400	252 lokale mieszkalne, w tym: 1) 202 lokale w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (198 lokali w budynkach wielomieszkaniowych oraz 4 lokale w domach jednorodzinnych), 2) 42 lokale w drodze przetargu (21 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz 19 lokali w następujących budynkach zbytych w całości: - przy ul. Kosmicznej 45, - ul. Górniczego Stanu 47, - ul. Stanisława 7,7a, - ul. Hierowskiego 69, 3) 8 lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym zbytym w drodze zamiany nieruchomości, położonym przy ul. Michała Drzymały 12	

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

W 2023 roku nastąpiła sprzedaż ostatnich lokali należących do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w poniższych budynkach:

- ul. Juliusza Ligonia 18;
- ul. Kazimiery Iłakowiczówny 27b;
- ul. Piotrowicka 32;
- ul. Wita Stwosza 4;
- ul. Bolesława Czerwińskiego 11;
- ul. Henryka Sienkiewicza 24.

6. § 19 Programu - Polityka czynszowa

Obowiązujące zarządzenie:

- Zarządzenie nr 1608/2021 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, czynszu za najem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne.

7. § 23 ust. 5 Programu – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2023 r.

l.p.	TREŚĆ	PROGNOZA WG PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2023	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2023	ZAANGAŻOWANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2023	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2023	% WYK. (5/3)
1	Środki na realizację programu	179 400 000	215 778 487	190 120 479,63	190 120 479,63	88,11
a	Na zakup usług eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej, na utrzymanie jednostki zarządzającej oraz remonty bieżące i konserwacje	145 000 000	179 513 467	161 054 647,06	161 054 647,06	89,72
b	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne	4 400 000	3 521 834	2 417 697,06	2 417 697,06	68,65
c	Na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	0	0	0,00	0,00	0,00
d	Na realizację zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej, w tym:	30 000 000	32 743 186	26 648 135,51	26 648 135,51	81,39
-	Środki z budżetu miasta	28 000 000	21 243 758	15 665 870,27	15 665 870,27	73,74
-	Środki z budżetu państwa pozyskiwane w ramach programów rządowych	0	0	0,00	0,00	0,00
-	Środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów	0	6 267 094	5 749 931,24	5 749 931,24	91,75
-	Pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych	2 000 000	5 232 334	5 232 334,00	5 232 334,00	100,00
7	OGÓŁEM	181 400 000	215 778 487	190 120 479,63	190 120 479,63	88,11

8. § 24 Programu – Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej

l.p.	TREŚĆ	PROGNOZA WG PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2023	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2023	ZAANGAŻOWANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2023	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2023	% WYK. (5/3)
	1	2	3	4	5	6
1	Koszty bieżącej eksploatacji związane z utrzymaniem zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej oraz na utrzymanie jednostki zarządzającej	80 400 000	101 870 757	90 150 552,22	90 150 552,22	88,50
2	Koszty remontów bieżących przeprowadzonych w zasobie powierzonym w zarząd jednostce budżetowej wraz z kosztami usług konserwacyjnych	15 400 000	12 872 230	11 578 004,28	11 578 004,28	89,95
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli	25 200 000	30 619 480	28 268 990,63	28 268 990,63	92,32
-	Eksploatacja i wynagrodzenie członków Zarządu lub Zarządcy	11 700 000	14 988 980	13 556 720,82	13 556 720,82	90,44
-	Remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	13 500 000	15 630 500	14 712 269,81	14 712 269,81	94,13
4	Koszty poniesione z tytułu opłat niezależnych od właściciela dla użytkowników lokali gminnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	24 000 000	34 151 000	31 057 099,93	31 057 099,93	90,94
5	Koszty remontów kapitalnych, modernizacji oraz wydatki poniesione na zakupy inwestycyjne	34 400 000	36 265 020	29 065 832,57	29 065 832,57	80,15

-	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne	4 400 000	3 521 834	2 417 697,06	2 417 697,06	68,65
-	Na realizację zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej	30 000 000	32 743 186	26 648 135,51	26 648 135,51	81,39
6	Wydatki inwestycyjne na budownictwo wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	0	0	0,00	0,00	0,00
7	OGÓŁEM	179 400 000	215 778 487	190 120 479,63	190 120 479,63	88,11

9. § 27 Programu - Zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta

W 2023 roku dokonano zamian lokali:

- 1) w ramach zamiany z Miastem – 14 zamian,
- 2) z wyszukany kontrahentem – 9 zamian.

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

W 2023 roku uzyskano prawomocne postanowienia sądów o stwierdzeniu zasiedzenia przez miasto Katowice prawa własności następujących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi:

- 1) przy ul. Gen. Józefa Waltera Jankego 194;
- 2) przy ul. Smoleńskiej 2 (udział stanowiący 1/2 części, w wyniku czego miasto Katowice stało się jedynym właścicielem nieruchomości);
- 3) przy ul. Oswobodzenia 75,75a (część gruntu pod budynkiem stanowiła już wcześniej własność miasta Katowice).

Ponadto w 2023 roku uzyskano prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu zasiedzenia przez Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Katowice udziału stanowiącego 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. Pawła 7,7a,7b. W odniesieniu do nabytego przez Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Katowice udziału w nieruchomości przy ul. Pawła 7,7a,7b zostanie wszczęte przez miasto Katowice postępowanie mające na celu uzyskanie decyzji komunalizacyjnej z mocy prawa.

W 2023 roku wszczęto postępowania sądowe mające na celu zasiedzenie na rzecz miasta Katowice następujących nieruchomości:

1. przy ul. Stefana Czarnieckiego 1,3,
2. przy ul. Gnieźnieńskiej 18/ ul. Józefowskiej 83,
3. przy ul. Wiosny Ludów 62.

Natomiast w trakcie rozpatrywania przez sądy powszechne pozostają postępowania mające na celu zasiedzenie:

I. następujących nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa celem późniejszej komunalizacji:

1. przy ul. Czecha 3,4,5,6 (postępowanie odwoławcze w drugiej instancji),
2. przy ul. Wojewódzkiej 14,14a (udział w wys. 3/8),
3. przy ul. Mikołowskiej 48 (udział w wys. 3/4)

4. przy ul. Juliusza Ligonia 36,
5. przy ul. Wiosny Ludów 7.

II. następujących nieruchomości na rzecz miasta Katowice:

1. przy ul. Gen. Józefa Hallera 56,58,58a,
2. przy ul. Warszawskiej 6/ ul. Teatralnej 9 (udział w wys. $\frac{1}{2}$),
3. przy ul. Morawa 3,5.

Ponadto w 2023 roku w Wydziale Budynków i Dróg uzupełniano i kompletowano dokumentację niezbędną do złożenia przez Wydział Prawny wniosków do sądu powszechnego o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz miasta Katowice prawa własności następujących nieruchomości:

- przy ul. Franciszka Ścigały 49/ ul. Krzysztofa Mieroszewskiego 10;
- przy ul. 1 Maja 2a;
- przy ul. Obrońców Westerplatte 25/ ul. Stanisława Olchawy 1;
- przy ul. Ignacego Paderewskiego 1;
- przy ul. Kozielskiej 1,1a (udział w wys. $\frac{1}{2}$);
- przy ul. Borowej 23 (udział w wys. $\frac{3}{4}$).
- przy ul. Pawła Chromika 21.

W 2023 roku przekazano zarząd następującą nieruchomością, zarządzaną dotychczas przez KZGM:

- przy ul. Gliwickiej 59,61.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/14/24

Rady Miasta Katowice

z dnia 29 maja 2024 r.

Informacja na temat realizacji za rok 2023 uchwały nr VIII/146/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2019 r. poz. 4368 z późn. zm.)

1) W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wydano 374 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w tym:

• 242 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony tj:

47 – realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z 2017, 2018, 2019, 2020 i 2023 r. (w 2021 i 2022 roku odstąpiono od utworzenia listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony),

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

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

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

14 – zamiana z miastem,

9 – zamiana z kontrahentem,

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

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

28 – lokale wynajęte o czynszu ustalonym w przetargu,

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

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

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

• 132 skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tj.:

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

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

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

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

2) Realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony na dzień 31.12.2023 r.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2018 r. ujętych zostało 201 osób. Na dzień 31.12.2023 r. na przydział mieszkania oczekiwała 1 osoba.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2019 r. ujętych zostało 179 osób. Na dzień 31.12.2023 r. na przydział mieszkania oczekiwało 6 osób.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2020 r. ujętych zostało 158 osób. Na dzień 31.12.2023 r. na przydział mieszkania oczekiwały 3 osoby.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2023 r. ujętych zostały 62 osoby. Na dzień 31.12.2023 r. na przydział mieszkania oczekiwało 7 osób.

Na liście osób opuszczających rodziny zastępcze, domy dziecka i inne placówki wychowawcze na dzień 31.12.2023 r. na przydział mieszkania oczekiwały 3 osoby.

Na propozycję lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony na dzień 31.12.2023 r. oczekiwały 3 osoby zamieszkujące w lokalach, których najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych wydanych przez tut. Urząd lub umów zawartych z Dyrektorem KZGM w Katowicach (§ 5 załącznika do ww. uchwały).

Łącznie 23 osoby oczekiwały na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

Ponadto na propozycję lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony na podstawie § 3 ust. 5 i § 3 ust. 6 załącznika do ww. uchwały na dzień 31.12.2023 r. oczekiwały również 152 osoby, zamieszkujące w lokalach w ramach najmu socjalnego, które ze względu na wysokość uzyskiwanego dochodu kwalifikowały się do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

3) Realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na dzień 31.12.2023 r.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w 2017 r. zostało ujętych 20 osób. Na dzień 31.12.2023 r. na przydział lokalu oczekiwały 2 osoby:

- 1 osoba oczekiwała na propozycję lokalu w ramach najmu socjalnego,
- 1 osoba oczekiwała na propozycję lokalu na czas nieoznaczony (zmiana dochodu).

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w 2018 r. zostało ujętych 25 osób. Na dzień 31.12.2023 r. na przydział lokalu oczekiwała 1 osoba.

Na liście osób opuszczających rodziny zastępcze, domy dziecka, inne placówki wychowawcze na dzień 31.12.2023 r. na przydział lokalu oczekiwało 16 osób:

Na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego w celu realizacji wyroków eksmisyjnych wraz z uprawnieniem do zawarcia takiej umowy na dzień 31.12.2023 r. oczekiwały 2274 osoby.

Łącznie 2293 osoby oczekiwały na zawarcie umowy najmu lokalu w ramach najmu socjalnego.

4) Na lokale zamienne na dzień 31.12.2023 r. oczekiwało 25 osób zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do wyburzenia i do remontu kapitalnego wraz z modernizacją oraz ze względu na zły stan techniczny.