Elektronicznie podpisany przez:
Łukasz Marek Borkowski
dnia 28 kwietnia 2025 r.

UCHWAŁA NR XIV/258/25
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania z realizacji w 2024 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)

Rada Miasta Katowice
uchwala:

§ 1. Przyjąć sprawozdanie Prezydenta Miasta Katowice za 2024 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 XIV/258/25

Rady Miasta Katowice

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

Informacja o realizacji za rok 2024 r. zadań wynikających z Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 przyjętego uchwałą nr XLI/916/21 Rady Miasta Katowice z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 (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**	
				2023	**2024**
I	Mieszkaniowy zasób miasta Katowice (1+2+3)	ilość	15 500	14 833	14 600
w tym					
1	Lokale zarządzane przez KZGM w Katowicach	ilość	15 497	14 773	14 540
-	Tymczasowe pomieszczenia	ilość	43	45	45
-	Pozostałe lokale mieszkalne	ilość	15 454	14 728	14 495
2	Lokale mieszkalne w obiektach szkół i placówek oświatowych	ilość	65	48	48
3	Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w formie spadku (będące w 100% własnością Miasta)	ilość	2	12*	12*

* lokale stanowiące w 100% własność miasta Katowice

2. **§ 5 Programu - Powiększanie mieszkaniowego zasobu miasta Katowice**

W 2024 roku do zasobów miasta Katowice pozyskano w drodze wykupu nw. nieruchomości:

1) lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku przy ul. Pijarskiej 6, w tym:

- lokal mieszkalny nr 15 o pow. użytkowej 57,33 m^2 - udział w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu w wysokości 0,0213 cz.,
- lokal mieszkalny nr 16 o pow. użytkowej 46,11 m^2 - udział w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu w wysokości 0,0172 cz.,
- lokal mieszkalny nr 17 o pow. użytkowej 31,48 m^2 - udział w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu w wysokości 0,0117 cz.,
- lokal mieszkalny nr 18 o pow. użytkowej 31,09 m^2 - udział w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu w wysokości 0,0116 cz.,
- lokal mieszkalny nr 19 o pow. użytkowej 139,77 m^2 - udział w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu w wysokości 0,0520 cz.,

2) udział w łącznej wysokości 1/5 cz. w prawie własności do zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej przy ul. Modelarskiej 9.

W drodze spadku miasto Katowice nabyło w 2024 roku następujące lokale mieszkalne:

1) lokal mieszkalny nr 8 przy ul. Kotlarza 9d;

2) lokal mieszkalny nr 42 przy ul. Gallusa 5;

3) lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Ściegiennego 43b;

4) lokal mieszkalny nr 16 przy ul. Ligockiej 5a;

5) lokal mieszkalny nr 73 przy ul. Granicznej 53c;

6) lokal mieszkalny nr 7 przy ul. Granicznej 57;

7) lokal mieszkalny nr 7 przy ul. Grzyśki 1;

8) lokal mieszkalny nr 19 przy ul. Kasprowicza 5;

9) lokal mieszkalny nr 1 przy ul. Kościuszki 11;

10) lokal mieszkalny nr 11 przy ul. Ossowskiego 34;

11) lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Widok 37;

12) lokal mieszkalny nr 26 przy ul. Wiertniczej 6.

Ponadto miasto Katowice nabyło w drodze spadku w 2024 roku lokal mieszkalny położony w Bielsku-Białej przy ul. Kazimierza Wielkiego 70/25.

Łącznie miasto Katowice stało się w 2024 roku jedynym właścicielem 18 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 2024	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024	ZAANGAŻO-WANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2024	% WYK. (5/3)
	1	2	3	4	5	6
1	**Wydatki poniesione z tytułu realizacji zadań remontowych powierzonych jednostce budżetowej:**	**28 900 000**	**32 791 900**	**29 257 351,01**	**29 257 351,01**	**89,22**
-	Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	13 500 000	15 920 000	15 622 941,49	15 622 941,49	98,13
-	Remonty lokali mieszkalnych i użytkowych	7 000 000	8 151 600	6 788 687,47	6 788 687,47	83,28
-	Pozostałe remonty (w tym m.in. remonty ogólnobudowlane, usuwanie awarii, wymiana stolarki okiennej, prace rozbiórkowe i inne)	6 700 000	6 162 300	4 957 950,66	4 957 950,66	80,46
-	Zakup usług konserwacyjnych	1 600 000	2 558 000	1 887 771,39	1 887 771,39	73,80
-	Prace remontowo-konserwatorskie dotyczące obiektów zabytkowych będących w używaniu jednostek budżetowych	100 000	0	0	0	0
2	**Wydatki poniesione z tytułu realizacji zadań inwestycyjnych powierzonych jednostce budżetowej:**	**34 400 000**	**28 057 995**	**16 706 112,26**	**16 706 112,26**	**59,54**
-	Zadania inwestycyjne realizowane poza WPI	4 000 000	4 945 733	4 090 182,28	4 090 182,28	82,70
-	Zadania inwestycyjne realizowane w ramach WPI	30 000 000	22 450 512	11 955 668,42	11 955 668,42	53,25
-	Zakupy inwestycyjne	400 000	661 750	660 261,56	660 261,56	99,78
3	**Razem**	**63 300 000**	**60 849 895**	**45 963 463,27**	**45 963 463,27**	**75,54**

4. **§ 14. Programu - Sprzedaż lokali mieszkalnych**

Plan roczny wg. Programu w 2024 r.	Ilość lokali zbytych w 2024 r.	Uwagi
450	**250** lokale mieszkalne, w tym: 1) 223 lokale w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców,	

	2) 27 lokali w drodze przetargu, w tym: • 19 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, • 8 lokali mieszkalnych w nieruchomościach zabudowanych zbytych w całości, położonych przy: - ul. Norblina 23, - ul. Kosmicznej 26, - ul. Kosmicznej 27, - ul. Kosmicznej 28, - ul. Kosmicznej 29, - ul. Przyjaznej 20a, - ul. Sienkiewicza 7a	

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

W 2024 roku nastąpiła sprzedaż ostatnich lokali należących do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w poniższych budynkach:

- ul. Broniewskiego 7;
- ul. Bronisławy 20.

6. **§ 19 Programu - Polityka czynszowa**

Obowiązujące zarządzenie:

- Zarządzenie nr 376/2024 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 1 października 2024 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, za najem socjalny lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice i pomieszczeń tymczasowych, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne.

7.

§ 23. ust. 5 Programu – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2024 r.

l.p.	TREŚĆ	PROGNOZA WG PROGRAMU GOSPODA-ROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2024	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024	ZAANGAŻOWANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2024	% WYK. (5/3)
1	Środki na realizację programu	**179 400 000**	**222 376 077**	**194 010 597,59**	**194 010 597,59**	**87,24**
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	194 318 082	177 304 485,33	177 304 485,33	91,24
b	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne	4 400 000	5 607 483	4 750 443,84	4 750 443,84	84,72
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	22 450 512	11 955 668,42	11 955 668,42	53,25
-	Środki z budżetu miasta	30 000 000	20 711 785	11 734 429,91	11 734 429,91	56,66
-	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	1 738 727	221 238,51	221 238,51	12,72
-	Pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych	0	0	0,00	0,00	0,00
7	**OGÓŁEM**	**179 400 000**	**222 376 077**	**194 010 597,59**	**194 010 597,59**	**87,24**

8.

§ 24. Programu – Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej

l.p.	TREŚĆ	PROGNOZA WG PROGRAMU GOSPODA-ROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2024	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024	ZAANGAŻOWANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2024	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2024	% WYK. (5/3)
	1	2	3	4	5	6
1	**Koszty bieżącej eksploatacji związane z utrzymaniem zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej praz na utrzymanie jednostki zarządzającej**	**80 400 000**	**95 093 385**	**84 101 489,12**	**84 101 489,12**	**88,44**
2	**Koszty remontów bieżących przeprowadzonych w zasobie powierzonym w zarząd jednostce budżetowej wraz z kosztami usług konserwacyjnych**	15 400 000	16 871 900	13 634 409,52	13 634 409,52	80,81
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli	25 200 000	30 724 997	30 254 110,29	30 254 110,29	98,47
-	Eksploatacja i wynagrodzenie członków Zarządu lub Zarządcy	11 700 000	14 804 997	14 631 168,80	14 631 168,80	98,83
-	Remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	13 500 000	15 920 000	15 622 941,49	15 622 941,49	98,13
4	Koszty poniesione z tytułu opłat niezależnych od właściciela dla użytkowników lokali gminnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	24 000 000	51 627 800	49 314 476,40	49 314 476,40	95,52
5	Koszty remontów kapitalnych, modernizacji oraz wydatki poniesione na zakupy inwestycyjne	34 400 000	28 057 995	16 706 112,26	16 706 112,26	59,54

-	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne	4 400 000	5 607 483	4 750 443,84	4 750 443,84	84,72
-	Na realizację zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej	30 000 000	22 450 512	11 955 668,42	11 955 668,42	53,25
6	**Wydatki inwestycyjne na budownictwo wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej**	0	0	0,00	0,00	0,00
7	**OGÓŁEM**	**179 400 000**	**222 376 077**	**194 010 597,59**	**194 010 597,59**	**87,24**

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

W 2024 roku dokonano 23 zamian lokali w ramach zamiany z Miastem. W 2024 roku nie dokonano zamian z wyszukanym kontrahentem.

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

W 2024 roku uzyskano prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu zasiedzenia przez Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Katowice prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej przy ul. Juliusza Ligonia 36. Ponadto w 2024 ujawniono w księdze wieczystej prawo własności Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Katowice do nieruchomości, na której znajduje się część budynku mieszkalnego przy ul. Morawa 2. W odniesieniu do stanowiących własność Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Katowice nieruchomości przy ul. Juliusza Ligonia 36 oraz przy ul. Morawa 2 zostaną wszczęte przez miasto Katowice postępowania mające na celu uzyskanie decyzji komunalizacyjnych z mocy prawa.

W 2024 roku wszczęto postępowania sądowe mające na celu zasiedzenie na rzecz miasta Katowice następujących nieruchomości:

1. przy ul. Gen. Le Ronda 81;
2. przy ul. Mikołowskiej 21/ Placu Rostka 1;
3. przy ul. Warszawskiej 19;
4. przy ul. 1 Maja 2a;
5. przy ul. Ścigały 49/ ul. Mieroszewskiego 10;
6. przy ul. Paderewskiego 1.

Natomiast w trakcie rozpatrywania przez sądy powszechne pozostawały 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. ¾);
4. 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. ½);

3. przy ul. Morawa 3,5;

4. przy ul. Czarnieckiego 1,3;

5. przy ul. Gnieźnieńskiej 18/ ul. Józefowskiej 83;

6. przy ul. Wiosny Ludów 62;

7. przy ul. Pawła 8,8a (udział w wys. 1/8).

Ponadto w 2024 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. Obrońców Westerplatte 25/ ul. Stanisława Olchawy 1;
- przy ul. Kozielskiej 1,1a (udział w wys. 1/2);
- przy ul. Borowej 23 (udział w wys. 3/4);
- przy ul. Pawła Chromika 21;
- przy ul. Tadeusza Kościuszki 188;
- przy ul. Zofii Koniarkowej 1;
- przy ul. Gnieźnieńskiej 10.

W 2024 roku przekazano zarząd następującą nieruchomością, zarządzaną dotychczas przez KZGM:

- przy ul. Dębowej 82a.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/258/25

Rady Miasta Katowice

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

Informacja na temat realizacji za rok 2024 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 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wydano 355 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w tym:**

● 273 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony tj:

43 – realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z 2017, 2018, 2019, 2020, 2023 i 2024 r. (w 2021 i 2022 roku odstąpiono od utworzenia listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony),

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

2 – 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),

37 – 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,

23 – zamiana z miastem,

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

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

10 – lokale wynajęte o czynszu ustalonym w przetargu,

14 – lokale wynajęte w trybie poza przetargiem,

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

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

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

4 – dla osób związanych z działalnością naukową, społeczno-kulturalną lub artystyczną (§ 53b załącznika do ww. uchwały),

1 – dla uchodźców (§ 53a załącznika do ww. uchwały),

● 82 skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tj.:

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

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

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

3 – 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 31.12.2024 r.**

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2019 r. ujętych zostało 179 osób. Na dzień 31.12.2024 r. na przydział mieszkania oczekiwały 2 osoby.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2020 r. ujętych zostało 158 osób. Na dzień 31.12.2024 r. na przydział mieszkania oczekiwały 4 osoby.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2023 r. ujęte zostały 62 osoby. Na dzień 31.12.2024 r. na przydział mieszkania oczekiwała 1 osoba.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2024 r. ujętych zostało 69 osób. Na dzień 31.12.2024 r. na przydział mieszkania oczekiwało 12 osób.

Na liście osób opuszczających rodziny zastępcze, domy dziecka i inne placówki wychowawcze na dzień 31.12.2024 r. na przydział mieszkania oczekiwała 1 osoba.

Na propozycję lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony na dzień 31.12.2024 r. oczekiwało 5 osób zamieszkujących w lokalach, których najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych wydanych przez tut. Urząd lub umów zawartych z Dyrektorem KZGM w Katowicach (§ 5 załącznika do ww. uchwały).

Łącznie 25 osób oczekiwało 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 31.12.2024 r. oczekiwało również 157 osób, zamieszkujących 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 31.12.2024 r.**

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w 2017 r. zostało ujętych 20 osób. Na dzień 31.12.2024 r. na przydział lokalu oczekiwała 1 osoba,

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w 2024 r. zostało ujętych 17 osób. Na dzień 31.12.2024 r. na przydział lokalu oczekiwały 2 osoby.

Na liście osób opuszczających rodziny zastępcze, domy dziecka, inne placówki wychowawcze na dzień 31.12.2024 r. na przydział lokalu oczekiwały 32 osoby.

Na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego w celu realizacji wyroków eksmisyjnych wraz z uprawnieniem do zawarcia takiej umowy na dzień 31.12.2024 r. oczekiwało 2256 osób.

Łącznie 2291 osób oczekiwało na zawarcie umowy najmu lokalu w ramach najmu socjalnego.

4) Na lokale zamienne na dzień 31.12.2024 r. oczekiwało 47 osób zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do wyburzenia i do remontu kapitalnego wraz z modernizacją oraz ze względu na zły stan techniczny.