

**UCHWAŁA NR XXIII/421/25
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2026-2035

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2025 r. poz. 1338)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Przyjąć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2026-2035 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Łukasz Borkowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/421/25

Rady Miasta Katowice

z dnia 18 grudnia 2025 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KATOWICE NA LATA 2026-2035

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 2) mieszkaniowym zasobie miasta Katowice - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 3) programie – należy przez to rozumieć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2026-2035, określony w niniejszej uchwale,
- 4) zasadach – należy przez to rozumieć uchwałę nr VIII/146/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 4368 z późn. zm.),
- 5) Zakładzie – należy przez to rozumieć Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach,
- 6) Mieście – należy przez to rozumieć miasto Katowice,
- 7) budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.),
- 8) dochodzie – należy rozumieć dochód w myśl art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1208),
- 9) ścisłym centrum Katowic – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami granicznymi: pl. Wolności po obrysie, ul. Matejki do skrzyżowania z ul. Mikołowską i ul. Słowackiego, ul. Słowackiego do ul. Dworcowej (wjazd do tunelu), ul. Dworcową do skrzyżowania z ul. Kościuszki, dalej wzdłuż torów kolejowych do ul. Damrota, ul. Damrota do ul. Warszawskiej, ul. Warszawską do skrzyżowania z ul. Szkolną, ul. Szkolną do ul. Moniuszki, ul. Moniuszki do skrzyżowania z ul. Uniwersytecką, ul. Uniwersytecką do skrzyżowania z ul. Piastowską, ul. Piastowską do al. Korfańtego, al. Korfańtego do punktu położonego na wysokości północnej krawędzi budynku nr 9, dalej linią łączącą przedmiotowy punkt z ul. Wincklera, ul. Wincklera do ul. Skargi, ul. Skargi do ul. Sokolskiej, ul. Sokolską do pl. Wolności. Budynki zlokalizowane po obu stronach ulic określonych jako linia graniczna pozostają w strefie; granice ścisłego centrum miasta Katowice przedstawia poglądowo Załącznik nr 1 do Programu;

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

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

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

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

- 2) dążyć do optymalnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych Miasta poprzez sukcesywne zmniejszanie ilości pustostanów;
- 3) dążyć do usprawnienia istniejących oraz wprowadzenia nowych instrumentów pozwalających na skuteczne egzekwowanie należności czynszowych i zminimalizowanie zadłużenia;
- 4) przyjąć kryteria ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, zamiana, wyburzenie budynku);
- 5) pozyskiwać zewnętrzne środki na kompleksową modernizację (remonty kapitalne) budynków mieszkaniowych (głównie w zabudowie pierzejowej).

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA KATOWICE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 4. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu miasta Katowice według stanu na dzień 30.09.2025 r. oraz prognozy jego zmian w kolejnych latach, przedstawia Załącznik nr 2 do Programu.

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

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

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane zarówno w ramach własnych środków finansowych jak i z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa oraz w ramach innych możliwych do pozyskania źródeł;
- 2) adaptacje budynków komunalnych i ich części o funkcji niemieszkalnej na lokale mieszkalne i tymczasowe pomieszczenia;
- 3) przekwalifikowanie lokali użytkowych na lokale mieszkalne;
- 4) przejmowanie budynków lub lokali od innych podmiotów, celem adaptacji na lokale mieszkalne lub tymczasowe pomieszczenia.

§ 6. Prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w kolejnych latach przedstawia Załącznik nr 3 do Programu.

§ 7. 1. Na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Katowice tworzy się zasób tymczasowych pomieszczeń. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się lokale będące własnością Miasta, spełniające wymogi tymczasowego pomieszczenia z wyłączeniem lokali położonych w budynkach w ścisłym centrum Katowic i w zależności od założeń, na obszarach objętych Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Katowice, o ile założenia programu tak stanowią.

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

- 1) przekształcanie części istniejących lokali o niskim standardzie na pomieszczenia tymczasowe;
- 2) zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami, które w swoich zasobach posiadają lokale spełniające kryteria tymczasowego pomieszczenia;
- 3) adaptację pomieszczeń niezagospodarowanych na lokale mieszkalne, spełniających kryteria tymczasowego pomieszczenia.

3. Nie przeznacza się na tymczasowe pomieszczenia lokali:

- 1) w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice;
- 2) w budynkach wybudowanych po 2005 r.;
- 3) w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją wykonanym po 2011 r.

Rozdział 3.

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

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

2. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków w tym lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice na lata 2026-2035:

- 1) zabezpieczanie w budżecie Miasta środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków;
- 2) wykonanie analizy opłacalności remontu kapitalnego nieruchomości. Przy podejmowaniu decyzji o tym, czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne, należy wziąć pod uwagę całokształt koszty wykonania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców;
- 3) poprawa wizerunku ścisłego centrum Katowic i obszarów objętych uchwalonym przez Radę Miasta Katowice Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Katowice;
- 4) modernizacja budynków wytypowanych do remontów kapitalnych nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne ze szczególnym uwzględnieniem likwidacji niskiej emisji;
- 5) poprawa jakości energetycznej budynków związana zocieplowaniem i pracami termomodernizacyjnymi;
- 6) poprawa estetyki budynków poprzez remonty części wspólnych w budynkach będących własnością Miasta oraz w budynkach położonych na nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, w szczególności klatek schodowych i elewacji;
- 7) remonty odzyskiwanych lokali mieszkalnych niewprowadzonych do powtórnego zasiedlenia z uwagi na zły stan techniczny z uwzględnieniem likwidacji niskiej emisji;
- 8) systematyczne realizowanie zadania polegającego na wymianie stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych, w których zakwalifikowano ją do wymiany;
- 9) przywrócenie funkcji mieszkalnej w lokalach użytkowych powstałych w wyniku zmiany sposobu użytkowania, położonych na ostatniej kondygnacji, na poddaszu i na piętrach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 10) zmiana sposobu użytkowania lokali, z mieszkalnego na użytkowy, usytuowanych na parterze budynku, o ile pozwalają na to zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i inne przepisy, w tym budowlane.

§ 9. 1. W gospodarowaniu mieniem komunalnym Miasto uwzględnia analizę opłacalności utrzymywania zużytych technicznie i funkcjonalnie nieruchomości, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 2.

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

§ 10. Plan dotyczący kosztów związanych z remontami i modernizacjami wynikających ze stanu technicznego budynków w ujęciu kwotowym z podziałem na kolejne lata przedstawia Załącznik nr 4 do Programu.

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

- 1) zadania inwestycyjne i remontowe wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Katowice na lata 2025 - 2050 oraz Wieloletnich Przedsięwzięć Inwestycyjnych;
- 2) analizę potrzeb remontowych; jako podstawowe kryterium przyjmuje się stopień zużycia i brak możliwości eksploatacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego nieruchomości;
- 3) analizę wniosków o modernizację budynków i lokali; jako podstawowe kryterium przyjmuje się rozwiązania związane z likwidacją niskiej emisji oraz działania energooszczędne;
- 4) dostępne środki finansowe;

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

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 12. Prognoza dotycząca sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026-2035

	PROGNOZA									
Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Sprzedaż (szt.)	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250

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

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

- 1) zbywanie lokali mieszkalnych w nieruchomościach tzw. klatkowych, stanowiących własność Miasta, w obrębie budynku, którego część klatek stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej z uwzględnieniem następujących reguł:
 - a) w przypadku nieruchomości wieloklatkowych, w których liczba klatek będących wyłączną własnością Miasta stanowi więcej niż 50% klatek dopuszcza się do sprzedaży lokale mieszkalne, w przypadku, gdy najemcy co najmniej 30% lokali w każdej klatce gminnej przystąpią do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem;
 - b) w przypadku nieruchomości wieloklatkowych, w których liczba klatek będących wyłączną własnością Miasta stanowi mniej niż 50% klatek realizuje się sprzedaż bez ograniczeń;
 - c) w przypadku nieruchomości, w których liczba klatek stanowi w 50% własność Miasta realizuje się sprzedaż bez ograniczeń;
 - d) w przypadku nieruchomości powstałych w wyniku niewłaściwie przygotowanej prywatyzacji lokali, którą poprzedził niewłaściwy podział geodezyjny jednej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym - po uregulowaniu jej stanu prawnego;
- 2) wyodrębnianie własności lokali na rzecz dotychczasowych współwłaścicieli ułamkowych nieruchomości z udziałem Miasta;
- 3) wyodrębnienie własności lokali w budynkach wielorodzinnych mieszkalno-użytkowych będących własnością Miasta w przypadku, gdy wszyscy najemcy lokali mieszkalnych w nieruchomości jednocześnie przystąpili do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem, pozostawiając w zasobie gminnym lokale użytkowe w nieruchomości, w przypadku gdy przemawia za tym racjonalne gospodarowanie zasobem;
- 4) zbywanie własności lokali w budynkach wielorodzinnych mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych, w których znajdują się były lokale zakładowe, nabytych przez miasto Katowice od prywatnych właścicieli.

3. Wykazane w ust. 2 pkt 1 lit. a-d zasady nie mają zastosowania w przypadku zaplanowanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej lub już rozpoczętych działań inwestycyjnych związanych z ograniczeniem tzw. niskiej emisji oraz termomodernizacją w budynkach wieloklatkowych, w których jedna lub więcej klatek stanowi własność Miasta, finansowanych ze środków własnych Miasta, a także inwestycji związanych z ograniczeniem tzw. niskiej emisji oraz termomodernizacją takich budynków, finansowanych ze środków unijnych przez okres obowiązywania trwałości projektu.

§ 14. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2035 odbywać się będzie przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) wolne lokale mieszkalne należące do zasobów Miasta o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, które nie znalazły oferentów w przetargu na ustalenie stawki czynszu najmu należy zbywać w drodze przetargu;

- 2) wolne lokale mieszkalne należące do zasobów Miasta o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 80m² w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta lub innych podmiotów, których sprzedaż doprowadzi do zniesienia współwłasności z udziałem Miasta, należy zbywać w drodze przetargu;
- 3) wolne lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych należy zbywać w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1, z wyłączeniem lokali w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dla których zaplanowano w Wieloletniej Prognozie Finansowej lub już rozpoczęto działania inwestycyjne związane z ograniczeniem tzw. niskiej emisji oraz termomodernizacją, finansowane ze środków własnych Miasta, a także inwestycji związanych z ograniczeniem tzw. niskiej emisji oraz termomodernizacją takich budynków, finansowanych ze środków unijnych przez okres obowiązywania trwałości projektu;
- 4) dopuszcza się możliwość sprzedaży w drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych należących do zasobów Miasta, zlokalizowanych w ścisłym centrum Katowic, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 80m², w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice;
- 5) dążyć do zbycia ostatniego lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w budynkach położonych na nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż spowoduje zniesienie tej współwłasności oraz zbycia lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością innych podmiotów;
- 6) dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych będących własnością Miasta w przypadku, gdy wszyscy najemcy lokali mieszkalnych w nieruchomości jednocześnie przystąpili do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem;
- 7) dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych mieszkalno-użytkowych będących własnością Miasta w przypadku, gdy wszyscy najemcy lokali mieszkalnych w nieruchomości jednocześnie przystąpili do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem, pozostawiając w zasobie gminnym lokale użytkowe w nieruchomości, w przypadku gdy przemawia za tym racjonalne gospodarowanie zasobem.

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

§ 15. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w latach 2026-2035 odbywać się będzie przy uwzględnieniu następującej zasady, z zastrzeżeniem zasad wynikających z § 13 i § 14:

- 1) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Miasta w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych nie wyraża się zgody na zbycie w przypadku gdy najemca:
 - a) zalega z bieżącymi opłatami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec Miasta, lub
 - b) korzysta z dodatku mieszkaniowego, lub
 - c) posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem przypadku, gdy najemca jest współwłaścicielem w nieruchomości w udziale uniemożliwiającym jej wykorzystanie do celów mieszkaniowych;
 - d) nie zamieszkuje w lokalu;
 - e) ma zarejestrowaną i prowadzi w lokalu czynną działalność gospodarczą tj. posiada w nieruchomości wydzieloną powierzchnię na jej prowadzenie.

§ 16. 1. Wprowadza się wyłączenia dotyczące sprzedaży lokali należących do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w zakresie:

- 1) lokali w budynkach wybudowanych po 2005 r. i w budynkach będących własnością Miasta, w których wykonano po 2005 r. remont kapitalny lub termomodernizację;
- 2) lokali mieszkalnych wynajmowanych w ramach najmu socjalnego lokalu.

2. Wprowadza się ograniczenia w sprzedaży lokali należących do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w zakresie lokali, które nie zostały wyłączone ze sprzedaży na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) przez 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu:
 - a) lokalu mieszkalnego o czynszu ustalonym przez Prezydenta Miasta Katowice w oparciu o art. 7 i 8 Ustawy, oddanego w najem na podstawie §3, §6, §53 i §55 Zasad;
 - b) lokalu zamiennego przydzielonego osobom mieszkającym w lokalach niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice na podstawie §8 ust. 2 Zasad, z wyłączeniem nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zarządzanych przez Zakład;
 - c) lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta najmowanego w wyniku dobrowolnej zamiany z kontrahentem, który zwolnił lokal nienależący do mieszkaniowego zasobu Miasta;
 - d) lokalu mieszkalnego oddanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.
 - 2) przez 10 lat od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o stawce czynszu ustalonej w drodze przetargu;
 - 3) przez okres obowiązywania trwałości projektu inwestycji finansowanych ze środków unijnych związanych z ograniczeniem tzw. niskiej emisji oraz termomodernizacją.
3. Wyłączenia i ograniczenia w sprzedaży, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 nie dotyczą przypadku, gdy sprzedaż lokali spowoduje zniesienie współwłasności nieruchomości z udziałem Miasta.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

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

2. Prezydent Miasta Katowice w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice.

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

4. 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 tj. położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku.

5. Czynniki różnicowania stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określono w załączniku nr 8 do Programu.

6. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych zasobu mieszkaniowego miasta Katowice w budynkach wybudowanych po 2005 r. i w budynkach, w których wykonano remont kapitalny lub termomodernizację po 2005 r., może zostać ustalona na poziomie dopuszczalnych maksymalnych granic określonych w Ustawie.

7. Wysokość stawki czynszu, o którym mowa w ust. 6 nie dotyczy stawek czynszów, których wysokość została ustalona w trybie przetargu.

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

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

9. Obniżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 8 pkt 1, może być przyznana jednorazowo na okres 12 miesięcy.

10. Stawka czynszu na wniosek najemcy z zastrzeżeniem postanowień ust. 8-9, może być obniżona w zależności od wysokości uzyskiwanego dochodu o:

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

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

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

- 1) windykacje zaległości czynszowych;
- 2) prowadzenie systemu zamian lokali;
- 3) umożliwienie najemcom odpracowania zaległości czynszowych.

Rozdział 6.

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

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

- 1) dla lokali Miasta w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta wyznacza się imiennie przedstawiciela właściciela – miasta Katowice do reprezentowania go we wspólnocie mieszkaniowej;
- 2) Zakład realizuje zadania właściciela – miasta Katowice w stosunkach z najemcami lokali i reprezentuje go wobec zarządów lub zarządców wspólnot mieszkaniowych w zakresie czynności administracyjnych;
- 3) dla nieruchomości będących własnością lub współwłasnością Miasta i w posiadaniu samoistnym Miasta przyjmuje się zarządzanie przez Zakład, który wykonuje jednocześnie polecenia właściciela (współwłaściciela) – miasta Katowice w zakresie sposobu zawierania umów i określenia wysokości opłat czynszowych;
- 4) dla nieruchomości będących współwłasnością miasta Katowice z podmiotami prywatnymi dopuszcza się zarządzanie przez wybranego przez miasto Katowice i współwłaścicieli prywatnych zarządcę;
- 5) dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obiektach szkół i placówek oświatowych przyjmuje się zarządzanie przez dyrektora szkoły lub placówki oświatowej, który wykonuje jednocześnie polecenia właściciela – miasta Katowice w zakresie sposobu zawierania umów i określania wysokości opłat czynszowych;
- 6) dla lokali mieszkalnych nabytych przez Miasto w nieruchomościach będących własnością innych podmiotów przyjmuje się zarządzanie nimi przez Zakład, do czasu ich zbycia;

§ 19. 1. Obecny model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez gminę i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania oraz optymalizacji kosztów i efektywność świadczonych usług, w związku z czym nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem.

2. W przypadku zbycia przez miasto Katowice znacznej liczby budynków lub lokali lub nabycia przez miasto Katowice znacznej ilości budynków lub lokali, które powodowałyby istotne zmiany zakresu zadań realizowanych przez poszczególne oddziały eksploatacji budynków Zakładu, dopuszcza się zmiany przyporządkowania budynków do oddziałów eksploatacji budynków celem zachowania równomiernego obciążenia oddziałów realizowanymi zadaniami.

§ 20. Do zasad w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice należą:

- 1) prowadzenie prawidłowej gospodarki lokalami mieszkalnymi w sposób zapewniający utrzymanie mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w należyтым stanie technicznym i estetycznym;
- 2) bieżąca ewidencja nieruchomości oraz gromadzenie wszelkiej dokumentacji dotyczącej administrowania poszczególnymi nieruchomościami stanowiącymi majątek miasta Katowice;
- 3) prowadzenie ewidencji wyposażenia i urządzeń w budynkach;
- 4) zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego w budynkach poprzez inicjowanie i organizowanie ich przeglądów, a także identyfikowanie potrzeb dotyczących ekspertyz z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz inicjowanie ich zlecenia;
- 5) analiza i rozwiązywanie problemów związanych z utrzymaniem stanu technicznego budynków zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz właściwej ich eksploatacji;
- 6) współpraca i dokonywanie uzgodnień z dostawcami mediów w celu zamówienia do budynków właściwej ilości i mocy ciepła, energii elektrycznej, gazu, wody;
- 7) dążenie do likwidacji źródeł niskiej emisji przez zmianę sposobu ogrzewania i termomodernizację budynków.

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

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

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

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

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

- 1) środki z budżetu Miasta;
- 2) środki z budżetu państwa pozyskiwane w ramach programów rządowych;
- 3) środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
- 4) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych.

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

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

4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2035 przedstawia Załącznik nr 6 do Programu.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 23. Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2035, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia Załącznik nr 7 do Programu.

Rozdział 9.

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

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

- 1) Miasto zabezpiecza lokal zamienny na czas remontu koniecznego. Po zakończeniu remontu lub przebudowy udostępnia naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu;
- 2) Miasto zabezpiecza lokal zamienny na czas nieoznaczony i wypowiada stosunek najmu dotychczas użytkowanego lokalu.

§ 25. Prognoza dotycząca niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali w latach 2026-2035

	PROGNOZA									
Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Zamiany lokali związane z remontami (szt.)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70

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

- 1) w ramach zamiany z Miastem;
- 2) z wyszukany kontrahentem;
- 3) na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Katowice odnośnie Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice.

2. W celu osiągnięcia optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego oraz osiąganego przez nie dochodu Miasto prowadzić będzie program aktywnej zamiany mieszkań, w tym program skierowany do najemców lokali stanowiących zasób Miasta, którzy ukończyli 65 rok życia.

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

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

§ 28. Dopuszczyć możliwość zbywania nieruchomości budynkowych lub ich zespołów wymagających znacznych nakładów finansowych na remonty kapitalne połączone z modernizacją. Do sprzedaży wyznacza się nieruchomości budynkowe po przydzieleniu mieszkańcom lokali zamiennych.

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

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

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

2. Dopuszczyć wstrzymanie działań zmierzających do zniesienia współwłasności miasta Katowice, o którym mowa w ust. 1, w obszarach objętych między innymi Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Katowice, do czasu zakończenia ustalonych programem działań.

§ 30. Miasto Katowice planuje przeznaczyć do sprzedaży w drodze przetargu lokale mieszkalne stanowiące pustostany znajdujące się w budynkach jednorodzinnych oraz w budynkach wielorodzinnych o niewielkiej liczbie lokali, to jest takich, w których znajduje się do 6 lokali mieszkalnych.

§ 31. Dopuszczyć nabywanie przez Miasto lokali w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Katowice lub części ułamkowych w nieruchomościach, których Miasto jest współwłaścicielem, dla nieruchomości zlokalizowanych między innymi w obszarach objętych Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Katowice, w celu ustanowienia na rzecz Miasta wyłącznej własności tych nieruchomości.

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

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

§ 33. 1. Miasto przewiduje lokale zamienne dla najemców, którzy nie skorzystali z oferty pierwszeństwa zakupu używanego przez nich lokalu mieszkalnego położonego w budynkach należących do wspólnoty mieszkaniowej lub innych podmiotów bądź używanej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

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

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

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

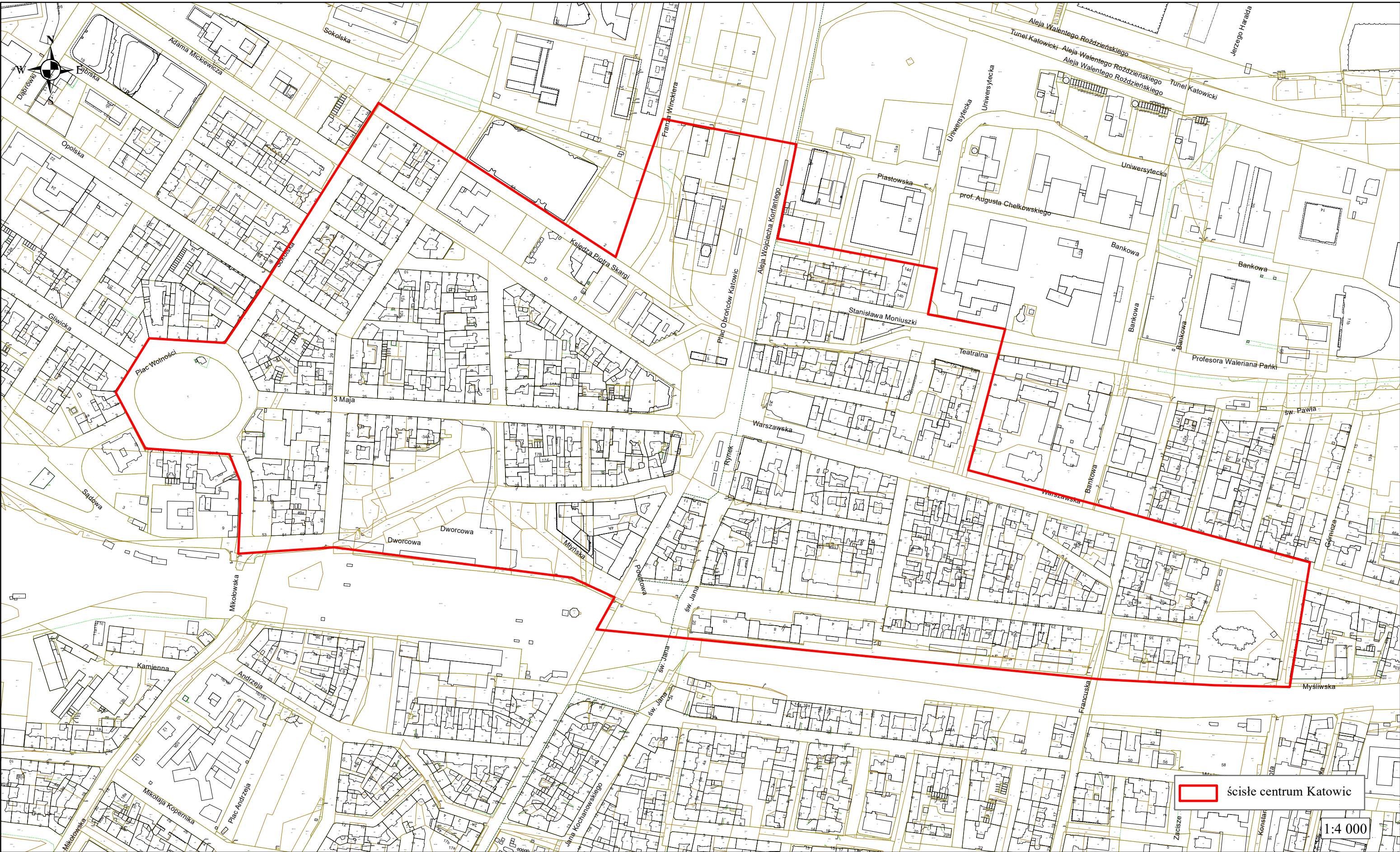
- 1) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 2) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa jako jedyne spadkobiercę i w dalszej kolejności komunalizację;
- 3) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Miasto jako jedyne spadkobiercę;
- 4) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez spadkobierców właścicieli celem przeniesienia przez nich własności nieruchomości na Miasto w drodze nieodpłatnych czynności prawnych;
- 5) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez spadkobierców właścicieli w przypadku, gdy nieruchomość stanowi współwłasność ułamkową Miasta celem prawidłowego zarządzania zasobem.

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

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

§ 36. Ciężar finansowy regulacji stanów prawnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych w zakresie kosztów wieczystościowych wynikających z wykonania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku, przeprowadzonej w trybie art. 29 ust. 1d pkt 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.(Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.), przejmuje w całości Miasto.

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



Załącznik Nr 2 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2026-2035

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w latach 2026-2035

Lp	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 30.09.2025		Prognoza na lata 2026-2035									
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
I	Mieszkaniowy zasób miasta Katowice (1+2+3)	ilość	14 420	14 304	14 054	13 804	13 554	13 303	13 054	12 804	12 553	12 303	12 054
w tym:													
1	Lokale zarządzane przez KZGM w Katowicach	ilość	14 368	14 265	14 015	13 765	13 515	13 264	13 015	12 765	12 514	12 264	12 015
-	<i>Tymczasowe pomieszczenia</i>	ilość	68	73	78	83	88	93	98	103	108	113	118
-	<i>Pozostałe lokale mieszkalne</i>	ilość	14 300	14 192	13 937	13 682	13 427	13 171	12 917	12 662	12 406	12 151	11 897
2	Lokale mieszkalne w obiektach szkół i placówek oświatowych	ilość	48	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
3	Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w formie spadku	ilość	4	Prognoza trudna do oszacowania z uwagi na brak kryteriów przyrostu i ubytku zasobu - zgodnie z przyjętymi zasadami lokale po uregulowaniu ich stanu prawnego przeznacza się do zbycia w przetargu									

Załącznik Nr 3 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2026-2035

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w latach 2026-2035

Wyszczególnienie			2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035	
Lp	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział
1	Dobry	lokale w budynkach, które w okresie prognozy nie wymagają napraw	5598	39%	5478	39%	5359	39%	5240	39%	5121	38%	5002	38%	4883	38%	4763	38%	4644	38%	4525	38%
2	Zadowalający	lokale w budynkach, których elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy należy naprawić, konserwować, bądź wymienić	3125	22%	3076	22%	3027	22%	2979	22%	2929	22%	2881	22%	2833	22%	2785	22%	2737	22%	2689	22%
3	Niezadowalający	lokale w budynkach, w których drobne elementy konstrukcji i inne elementy wymagają napraw lub wymiany	3298	23%	3247	23%	3196	23%	3143	23%	3092	23%	3040	23%	2988	23%	2936	23%	2884	24%	2832	24%
4	Zły	lokale w budynkach, w których elementy konstrukcji i inne elementy wymagają wymiany lub generalnej naprawy	2283	16%	2253	16%	2222	16%	2192	16%	2161	16%	2131	16%	2100	16%	2069	17%	2038	17%	2008	17%
		RAZEM	14304		14054		13804		13554		13303		13054		12804		12553		12303		12054	

Załącznik nr 4 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2026-2035

Plan dotyczący kosztów związanych z remontami i modernizacjami wynikających ze stanu technicznego budynków w ujęciu kwotowym w latach 2026-2035
[w zł]

Lp	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	Koszty ponoszone z tytułu realizacji zadań remontowych powierzonych Zakładowi:	28 189 000	41 330 000	42 960 000	44 590 000	46 220 000	48 350 000	49 980 000	51 610 000	53 240 000	54 870 000
-	Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	16 000 000	17 100 000	17 600 000	18 100 000	18 600 000	19 100 000	19 600 000	20 100 000	20 600 000	21 100 000
-	Remonty lokali mieszkalnych i użytkowych	6 000 000	9 000 000	9 500 000	10 000 000	10 500 000	11 500 000	12 000 000	12 500 000	13 000 000	13 500 000
-	Pozostałe remonty (remonty ogólnobudowlane, usuwanie awarii, wymiana stolarki budowlanej, prace rozbiórkowe)	3 990 000	12 500 000	13 000 000	13 500 000	14 000 000	14 500 000	15 000 000	15 500 000	16 000 000	16 500 000
-	Zakup usług konserwacyjnych	2 199 000	2 625 000	2 750 000	2 875 000	3 000 000	3 125 000	3 250 000	3 375 000	3 500 000	3 625 000
-	Prace remontowo - konserwatorskie dotyczące obiektów zabytkowych będących w używaniu jednostek budżetowych	0	105 000	110 000	115 000	120 000	125 000	130 000	135 000	140 000	145 000
2	Koszty ponoszone z tytułu realizacji zadań inwestycyjnych, w tym modernizacji budynków, powierzonych Zakładowi:	29 886 694	37 602 879	39 100 000	41 950 000	44 800 000	47 450 000	50 300 000	52 950 000	56 400 000	58 450 000
-	Zadania inwestycyjne realizowane poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym	2 042 567	6 250 000	6 500 000	6 750 000	7 000 000	7 250 000	7 500 000	7 750 000	8 000 000	8 250 000
-	Zadania inwestycyjne realizowane w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej	27 644 127	31 152 879	32 000 000	35 000 000	37 000 000	40 000 000	42 000 000	45 000 000	48 000 000	50 000 000
-	Zakupy inwestycyjne	200 000	200 000	600 000	200 000	800 000	200 000	800 000	200 000	400 000	200 000
3	RAZEM	58 075 694	78 932 879	82 060 000	86 540 000	91 020 000	95 800 000	100 280 000	104 560 000	109 640 000	113 320 000

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

Lp	Adres nieruchomości	Lp	Adres nieruchomości
1	Adamskiego Stanisława 2	30	Powstańców 24
2	Boya-Żeleńskiego Tadeusza 110	31	Powstańców 26
3	Broniewskiego Władysława 20	32	Reymonta Władysława 22
4	Broniewskiego Władysława 24	33	Reymonta Władysława 34
5	Bronisławy 11	34	Reymonta Władysława 38
6	Bronisławy 21	35	Rybicka 6
7	Bronisławy 30	36	Sienkiewicza Henryka 35
8	Czerwińskiego Bolesława 3A	37	Sienkiewicza Henryka 5
9	Gliwicka 6	38	Sienkiewicza Henryka 7
10	Górnika Alfona 7B	39	Skłodowskiej-Curie Marii 43
11	Grażyńskiego Michała 12	40	Skłodowskiej-Curie Marii 45
12	Grażyńskiego Michała 18	41	Sokolska 47A
13	Grażyńskiego Michała 28	42	Sokolska 50
14	Iłakowiczówny Kazimierzy 11B	43	Sokolska 52
15	Iłakowiczówny Kazimierzy 17A	44	Sokolska 76
16	Iłakowiczówny Kazimierzy 21A	45	Szeligiewicza Marcina 15
17	Iłakowiczówny Kazimierzy 5	46	Szeligiewicza Marcina 3B
18	Jagiellońska 24	47	Szeligiewicza Marcina 7
19	Jordana Henryka 13B	48	Świdnicka 1
20	Kanarków 5	49	Świdnicka 27
21	Koszarowa 12A	50	Wiązowa 7B
22	Królowej Jadwigi 11	51	Wiązowa 7G
23	Królowej Jadwigi 2,4	52	Wita Stwosza 23,23A,23B
24	Lompy Józefa 20	53	Wita Stwosza 4
25	Mikusińskiego Jana 30	54	Wyszyńskiego Stefana 16
26	Morcinka Gustawa 17A	55	Wyszyńskiego Stefana 30
27	Panewnicka 31	56	Zielonogórska 24
28	Piotrowicka 19	57	Zielonogórska 25A
29	Piotrowicka 42	58	Zielonogórska 28

Załącznik Nr 6 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2026-2035

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2035 [w zł]

Lp	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	Środki z budżetu miasta:	226 789 511	230 743 547	248 500 000	261 750 000	274 000 000	287 250 000	299 500 000	312 750 000	326 000 000	338 250 000
a	Na zakup usług eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej, na utrzymanie jednostki zarządzającej oraz remonty bieżące i konserwacje – budżet miasta	201 941 419	200 000 000	210 000 000	220 000 000	230 000 000	240 000 000	250 000 000	260 000 000	270 000 000	280 000 000
b	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne – budżet miasta	2 242 567	6 250 000	6 500 000	6 750 000	7 000 000	7 250 000	7 500 000	7 750 000	8 000 000	8 250 000
c	Na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d	Na realizację zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej	22 605 525	24 493 547	32 000 000	35 000 000	37 000 000	40 000 000	42 000 000	45 000 000	48 000 000	50 000 000
2	Środki z budżetu państwa pozyskiwane w ramach programów rządowych	2 187 387	3 538 762	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*
3	Środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów	2 851 215	3 120 570	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*
4	Pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych	0	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*	brak danych*
	RAZEM	231 828 113	237 402 879	248 500 000	261 750 000	274 000 000	287 250 000	299 500 000	312 750 000	326 000 000	338 250 000

W związku z tym, że Zakład nie realizuje zadania dotyczącego budownictwa komunalnego, w prognozie finansowej nie ujęto środków na ten cel.

Dofinansowanie zadań inwestycyjnych:

brak danych punkt 2 - wnioski o dofinansowanie środkami w ramach programów rządowych są w przygotowaniu; brak danych o możliwości ubiegania się o dofinansowanie w latach 2028-2035

brak danych punkt 3 - na lata 2028-2035 nie zostały jeszcze ogłoszone projekty, w ramach których można starać się o dofinansowanie środkami unijnymi

brak danych punkt 4 - nie zostały określone zasady wprowadzania do planu finansowego Zakładu finansowania środkami pożyczek i kredytów

Załącznik Nr 7 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2026-2035

Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2035, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne [w zł]

Lp	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	Koszty bieżącej eksploatacji związane z utrzymaniem zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej oraz na utrzymanie jednostki zarządzającej	93 900 000	99 970 000	105 440 000	111 710 000	116 980 000	122 950 000	128 220 000	134 690 000	140 360 000	146 430 000
2	Koszty remontów bieżących przeprowadzanych w zasobie powierzonym w zarząd jednostce budżetowej wraz z kosztami usług konserwacyjnych	23 100 000	24 230 000	25 360 000	26 490 000	27 620 000	29 250 000	30 380 000	31 510 000	32 640 000	33 770 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli:	32 600 000	34 100 000	35 600 000	37 100 000	38 600 000	40 100 000	41 600 000	43 100 000	44 600 000	46 100 000
-	eksploatacja i wynagrodzenie członków Zarządu lub Zarządcy	16 000 000	17 000 000	18 000 000	19 000 000	20 000 000	21 000 000	22 000 000	23 000 000	24 000 000	25 000 000
-	remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	16 600 000	17 100 000	17 600 000	18 100 000	18 600 000	19 100 000	19 600 000	20 100 000	20 600 000	21 100 000
4	Koszty ponoszone z tytułu opłat niezależnych od właściciela dla użytkowników lokali gminnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	40 000 000	41 500 000	43 000 000	44 500 000	46 000 000	47 500 000	49 000 000	50 500 000	52 000 000	53 500 000
5	Koszty modernizacji, w tym przebudowy budynków oraz termomodernizacji, oraz wydatki poniesione na zakupy inwestycyjne:	31 400 000	35 450 000	39 100 000	41 950 000	44 800 000	47 450 000	50 300 000	52 950 000	56 400 000	58 450 000
-	realizacja zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz zakupy inwestycyjne	6 400 000	6 450 000	7 100 000	6 950 000	7 800 000	7 450 000	8 300 000	7 950 000	8 400 000	8 450 000
-	realizacja zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej	25 000 000	29 000 000	32 000 000	35 000 000	37 000 000	40 000 000	42 000 000	45 000 000	48 000 000	50 000 000
6	Koszty inwestycyjne na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	RAZEM	221 000 000	235 250 000	248 500 000	261 750 000	274 000 000	287 250 000	299 500 000	312 750 000	326 000 000	338 250 000

Załącznik Nr 8 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2026-2035

CZYNNIKI RÓŻNICOWANIA STAWEK CZYNSZU ZA 1 METR KWADRATOWY POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 1. 1. Stawka czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu 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.

2. Stawka czynszu ulega podwyższeniu ze względu na czynnik wyrównawczy dla lokalu powyżej 80m² powierzchni użytkowej, który został oddany w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu.

§ 2. Na terenie miasta tworzy się 3 strefy:

- 1) Strefa I: Obejmuje obszar wydzielony liniami granicznymi: Rynek, ul. Mickiewicza od Rynku do ul. Stawowej, ul. Stawową, pl. Marii i Lecha Kaczyńskich wzdłuż przedłużenia linii ul. Stawowej do ul. Młyńskiej, ul. Młyńską do ul. Dworcowej, ul. Dworcową do wiaduktu kolejowego na wysokości ul. św. Jana, wzdłuż torów kolejowych do ul. Damrota, ul. Damrota do ul. Warszawskiej, ul. Warszawską do skrzyżowania z ul. Mieleckiego, linią łączącą punkty na skrzyżowaniu ulic Mieleckiego z Warszawską i zakrętu przy budynku nr 16 na ul. Teatralnej, ul. Teatralną do Rynku.

Do strefy I na granicy ze strefą II wchodzi wszystkie budynki po obu stronach ulic określających granice strefy.

- 2) Strefa II: Obejmuje obszar miasta wydzielony liniami granicznymi: al. Górnośląską od węzła Mikołowska do autostrady, autostradą do granicy miasta, granicą miasta w kierunku północnym do ul. Krakowskiej, ul. Krakowską do ul. Bagienniej, ul. Bagienną do al. Rozdzieńskiego, al. Rozdzieńskiego do granicy miasta, dalej granicą miasta z Sosnowcem i Siemianowicami Śl. do ul. Bytkowskiej, ul. Bytkowską do ul. Agnieszki, ul. Agnieszki do ul. Bukowej, ul. Bukową do ul. Złotej, ul. Złotą do ul. Chorzowskiej, ul. Chorzowską do granicy miasta, granicą miasta do torów kolejowych PKP, torami kolejowymi do ul. Wiśniowej, od ul. Wiśniowej, ul. Pukowca do ul. Żeliwnej, ul. Żeliwną do ul. Kochłowskiej, ul. Kochłowską do węzła Mikołowska, z wyłączeniem strefy I.

Do II strefy na granicy ze strefą III wchodzi wszystkie budynki po obu stronach ulic określających granice strefy.

- 3) Strefa III: Obejmuje pozostałe obszary miasta.

§ 3. Stawka czynszu ze względu na położenie budynku w wyznaczonej w ust. 2 strefie miasta i na sposób zabudowy ulega zwiększeniu kolejno o:

- 1) 4 % w strefie I,
- 2) 2% w strefie II,
- 3) 3% w strefie III,
- 4) 5% w zabudowie jednorodzinnej.

§ 4. Stawka czynszu ulega podwyższeniu ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje kolejno o:

- 1) 20% jeżeli lokal wyposażony jest w centralne ogrzewanie zasilane ze źródeł zewnętrznych,
- 2) 30% jeżeli lokal wyposażony jest w centralne ogrzewanie etażowe (indywidualne),
- 3) 10% jeżeli lokal wyposażony jest w instalację centralnej ciepłej wody,

- 4) 20% jeżeli lokal wyposażony jest w instalację gazową lub może zostać wyposażony w instalację gazową istniejącą w budynku,
- 5) 20% jeżeli lokal wyposażony jest w WC,
- 6) 20% jeżeli lokal wyposażony jest w łazienkę.

§ 5. Stawka czynszu ulega kolejno podwyższeniu ze względu na wyposażenie budynku i lokalu:

- 1) w dźwig dla mieszkańców od 1 piętra o 12%,
- 2) w antenę zbiorczą o 4%,
- 3) w domofon o 4%.

§ 6. 1. Stawka czynszu ze względu na ogólny stan techniczny budynku i jego rok budowy, jego przebudowy na cele mieszkalne lub wykonany remont kapitalny lub wykonaną termomodernizacją ulega podwyższeniu o:

- 1) 160% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy I,
- 2) 223% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy I¹;
- 3) 100 % jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy II,
- 4) 55% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy III,
- 5) 45% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy IV,
- 6) 35% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy V,
- 7) 25% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy VI,
- 8) 20% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy VII,
- 9) 15% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy VIII,
- 10) 0% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy IX.

2. Budynki zalicza się do poszczególnych grup:

- 1) grupa I : wybudowane w latach 2002-2023,
- 2) grupa I¹: wybudowane po 2023 roku;
- 3) grupa II: po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją wykonaną po 2003 roku, a także przebudowa budynku na cele mieszkalne,
- 4) grupa III: po remoncie kapitalnym lub termomodernizacji wykonanej po roku 2009,
- 5) grupa IV: wybudowane w latach 1996 – 2001 lub po remoncie kapitalnym lub termomodernizacji wykonanej w latach 2000-2009 oraz przebudowane na cele mieszkaniowe w latach 2000-2003,
- 6) grupa V: wybudowane w latach 1981- 1995 lub przebudowane na cele mieszkaniowe w latach 1981-1999,
- 7) grupa VI: wybudowane lub przebudowane na cele mieszkaniowe w latach 1950-1980,
- 8) grupa VII: wybudowane przed 1950 rokiem lecz o standardzie współczesnych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-użytkowych,
- 9) grupa VIII: wybudowane przed rokiem 1949 niespełniające standardów współczesnych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-użytkowych,
- 10) grupa IX: drewniane i z muru pruskiego.

§ 7. Stawka czynszu ze względu na prowadzenie fizycznej ochrony budynku ulega podwyższeniu:

- 1) w systemie 24 godzinnym ochrony o 16%,
- 2) w systemie 16 godzinnym ochrony o 14%
- 3) w systemie 12 godzinnym ochrony o 12%,
- 4) w systemie 8 godzinnym ochrony o 10%.

§ 8. Stawka czynszu ze względu na prowadzenie technicznej ochrony budynku ulega podwyższeniu o 4% dla wszystkich lokali mieszkalnych.

§ 9. 1. W stawce czynszu wylicytowanej w przetargu ustnym na ustalenie stawek czynszu za najem wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² uwzględniony jest czynnik wyrównawczy, którego wartość stanowi n-krotność 0,10 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i oblicza się go jako różnicę pomiędzy stawką czynszu wylicytowaną w przetargu, a stawką wywoławczą do licytacji.

2. Ustalona zgodnie z ust. 1 wartość czynnika wyrównawczego lokalu jest stała przez cały okres obowiązywania umowy najmu.

§ 10. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 10%, jeżeli lokal mieszkalny na dzień zasiedlenia lokalu posiada ślepą kuchnię.

§ 11. Stawka czynszu ulega obniżeniu kolejno o 20%, jeżeli lokal mieszkalny:

- 1) nie posiada kuchni, nie dotyczy aneksu kuchennego,
- 2) usytuowany jest w suterenie lub powyżej 4 piętra w budynku bez windy,
- 3) wysokość pomieszczeń mieszkalnych jest niższa niż 2,5 m (przy sufitach nierównoległych do podłogi jest to wysokość średnia) w mieszkaniach na poddaszu,
- 4) posiada pomieszczenia wspólnie użytkowane (np. wspólny przedpokój, łazienka itp.), co pozbawia lokal waloru samodzielności.

§ 12. Wyliczona stawka czynszu ulega okresowemu obniżeniu o wartość czynnika zwiększającego jej wartość związanego z ochroną fizyczną i techniczną, w przypadku gdy ochrona fizyczna lub techniczna budynku nie jest faktycznie prowadzona.

§ 13. Ustalona stawka czynszu po uwzględnieniu czynników zwiększających i obniżających ulega okresowemu obniżeniu o 30%, jeżeli najemca przez okres co najmniej 30 dni nie ma możliwości korzystania z istniejących w lokalu mieszkalnym instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określonych odrębnymi przepisami, ze względu na prowadzony przez Wynajmującego ich remont, modernizację lub wymianę.

§ 14. Ustalona stawka czynszu po uwzględnieniu czynników zwiększających i obniżających ulega okresowemu obniżeniu o 30%, niezależnie od innych elementów wyposażenia i właściwości mieszkania, jeżeli budynek zakwalifikowany jest do rozbiórki względnie do kapitalnego remontu na podstawie nakazu albo decyzji administracyjnej.

§ 15. Przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub dwurodzinny w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym lub grupowym, a także budynek mieszkalny wolnostojący zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub budynek mieszkalny wolnostojący zawierający nie więcej niż 6 mieszkań z trwale ogrodzonym pasem terenu do wyłącznego korzystania przez osoby zamieszkujące w tym budynku.

§ 16. Przez pomieszczenie mieszkalne rozumie się pokoje w budynku mieszkalnym lub mieszkalno - użytkowym.

§ 17. W przypadku wspólnego użytkowania pomieszczeń, powierzchnia pomieszczenia wspólnie użytkowanego jest zaliczana w części do każdego z gospodarstw domowych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej części zajmowanej wyłącznie przez dane gospodarstwo.

§ 18. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (ściętych), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi poniżej 1,40m. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od 1,40m do 2,20m do powierzchni użytkowej wlicza się 50% powierzchni pomieszczenia lub jego części, przy wysokości powyżej 2,20m wlicza się 100% powierzchni pomieszczenia lub jego części.

§ 19. 1. Przez centralne ogrzewanie zasilane ze źródeł zewnętrznych rozumie się ogrzewanie energią dostarczoną z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnej lub innego typu lokalnego źródła ciepła w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (tzw. instalacja centralna).

2. Przez centralne ogrzewanie etażowe (indywidualne) rozumie się ogrzewanie zainstalowane w danym lokalu mieszkalnym, dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej lub tylko dla centralnego ogrzewania, bez względu na źródło ciepła (tj. gazowe, elektryczne lub inne) poza piecami węglowymi, które dozorowane i konserwowane są przez Wynajmującego.

§ 20. Przez instalację centralnej ciepłej wody rozumie się wyposażenie lokalu w instalację doprowadzającą ciepłą wodę ze źródeł zewnętrznych (najemca płaci Wynajmującemu za podgrzanie wody).

§ 21. Przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, dotyczy to również WC przynależnego indywidualnie do lokalu położonego poza lokalem mieszkalnym na tej samej kondygnacji.

§ 22. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu mieszkalnym pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągową i kanalizacyjną, w którym możliwe jest podłączenie ciepłej wody oraz możliwość zainstalowania wanny, brodzika itp.

§ 23. Likwidacja instalacji lub urządzenia technicznego z uwagi na brak możliwości technicznych do ich utrzymania powoduje wyłączenie tego czynnika, jako podwyższającego stawkę czynszu.

§ 24. Przez fizyczną ochronę budynku rozumie się możliwość kontroli osób wchodzących do budynku przez osoby zatrudnione w firmie posiadającej licencję ochrony osób i mienia.

§ 25. Przez techniczną ochronę budynku rozumie się zamontowanie w nieruchomości w wybranych miejscach, monitoringu lub czujników alarmowych sygnalizujących naruszenie sfery mieszkaniowej.

§ 26. Przez termomodernizację rozumie się przedsięwzięcia termomodernizacyjne w myśl art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2025 r. poz. 1419).

§ 27. Przez remont rozumie się przedsięwzięcia remontowe w myśl art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2025 r. poz. 1419).

§ 28. 1. Przez remont kapitalny rozumie się roboty remontowe mające na celu przywrócenie budynkom pierwotnej lub prawie pierwotnej wartości technicznej i użytkowej.

O zaliczeniu wykonanych remontów do kategorii remontu kapitalnego decyduje kryterium ilości (co najmniej 60%) wszystkich podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych poddanych naprawom głównym bądź wymianom, których przeprowadzenie wymagało wykwaterowania osób z lokali mieszkalnych (wszystkich bądź niektórych).

2. Do podstawowych elementów budowlanych zalicza się: ściany konstrukcyjne, konstrukcje i krycie dachu, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, stropy, stolarkę otworową, podłogi i przewody kominowe (wentylacyjne i spalinowe).

3. Do instalacji w budynkach zalicza się instalację: wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu sieciowego, elektryczną i dźwigową.

§ 29. Budynek mieszkalny lub mieszkalno-użytkowy odpowiada standardom współczesnym, jeśli lokale znajdujące się w nim wyposażone są w centralne ogrzewanie lub centralne ogrzewanie etażowe, łazienkę oraz WC.