

**UCHWAŁA NR XXVII/503/26
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania z realizacji w 2025 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Przyjąć sprawozdanie Prezydenta Miasta Katowice za 2025 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 XXVII/503/26

Rady Miasta Katowice

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

Informacja o realizacji za rok 2025 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	
				2024	2025
I	Mieszkaniowy zasób miasta Katowice (1+2+3)	ilość	15 500	14 600	14 169
w tym					
1	Lokale zarządzane przez KZGM w Katowicach	ilość	15 497	14 540	14 119
-	Tymczasowe pomieszczenia	ilość	43	45	45
-	Pozostałe lokale mieszkalne	ilość	15 454	14 495	14 074
2	Lokale mieszkalne w obiektach szkół i placówek oświatowych	ilość	65	48	42
3	Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w formie spadku (będące w 100% własnością Miasta)	ilość	2	12*	8*

* lokale stanowiące w 100% własność miasta Katowice

2. § 5 Programu - Powiększanie mieszkaniowego zasobu miasta Katowice

W 2025 roku do zasobów miasta Katowice pozyskano w drodze komunalizacji z mocy prawa następujące nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi:

- 1) przy ul. Juliusza Ligonia 36, w którym znajduje się 18 lokali mieszkalnych,
- 2) przy ul. Bronisława Czecha 3,4,4a,5,5a,6, w których znajduje się 65 lokali mieszkalnych,
- 3) przy ul. Morawa 2 (część terenu pod budynkiem), w którym znajduje się 13 lokali mieszkalnych.

W 2025 roku do zasobów miasta Katowice pozyskano w drodze zasiedzenia następujące nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi:

- 1) przy ul. Stefana Czarnieckiego 1, w którym znajdują się 4 lokale mieszkalne,
- 2) przy ul. Stefana Czarnieckiego 3, w którym znajduje się 16 lokali mieszkalnych,
- 3) przy ul. Gen. Henryka Le Ronda 81,81a, w którym znajduje się 11 lokali mieszkalnych,

- 4) udział 1/8 części w nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi przy ul. Pawła 8,8a, w których znajdują się łącznie 24 lokale mieszkalne, obecnie nieruchomość przy ul. Pawła 8,8a w całości stanowi własność miasta Katowice.

W 2025 roku miasto Katowice nabyło w drodze spadku następującą nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym:

- 1) przy ul. Gliwickiej 83, w którym znajduje się 5 lokali mieszkalnych.

W drodze spadku miasto Katowice nabyło w 2025 roku następujące lokale mieszkalne:

- 1) lokal mieszkalny nr 7 przy ul. Grzybski 1;
- 2) lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Koszalińskiej 36a;
- 3) lokal mieszkalny nr 7 przy ul. Granicznej 57;
- 4) lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Żelaznej 22;
- 5) lokal mieszkalny nr 13 przy ul. Władysława Broniewskiego 18;
- 6) lokal mieszkalny nr 11 przy ul. Strzelców Bytomskich 21e;
- 7) lokal mieszkalny nr 15 przy ul. Henryka Jordana 16c;
- 8) lokal mieszkalny nr 24 przy ul. Obroki 51.

Łącznie miasto Katowice stało się w 2025 roku jedynym właścicielem 151 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 MIESZKANIOWYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2025	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2025	ZAANGAŻO- WANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2025	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2025	% WYK. (5/3)
	1	2	3	4	5	6
1	Wydatki poniesione z tytułu realizacji zadań remontowych powierzonych jednostce budżetowej:	28 900 000	34 818 465	32 036 261,57	32 036 261,57	92,01
-	Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	13 500 000	16 570 000	16 320 789,02	16 320 789,02	98,50
-	Remonty lokali mieszkalnych i użytkowych	7 000 000	9 125 280	7 786 373,82	7 786 373,82	85,33
-	Pozostałe remonty (w tym m.in. remonty ogólnobudowlane, usuwanie awarii, wymiana stolarki okiennej, prace rozbiórkowe i inne)	6 700 000	6 567 806	6 003 752,97	6 003 752,97	91,41
-	Zakup usług konserwacyjnych	1 600 000	2 555 379	1 925 345,76	1 925 345,76	75,34
-	Prace remontowo-konserwatorskie dotyczące obiektów zabytkowych będących w użytkowaniu jednostek budżetowych	100 000	0	0	0	0
2	Wydatki poniesione z tytułu realizacji zadań inwestycyjnych powierzonych jednostce budżetowej:	34 400 000	27 699 836	12 590 259,17	12 590 259,17	45,45
-	Zadania inwestycyjne realizowane poza WPI	4 000 000	2 761 800	2 131 892,89	2 131 892,89	77,19
-	Zadania inwestycyjne realizowane w ramach WPI	30 000 000	24 519 836	10 068 941,10	10 068 941,10	41,06
-	Zakupy inwestycyjne	400 000	418 200	389 425,18	389 425,18	93,12
3	Razem	63 300 000	62 518 301	44 626 520,74	44 626 520,74	71,38

4. § 14. Programu - Sprzedaż lokali mieszkalnych

Plan roczny wg. Programu w 2025 r.	Ilość lokali zbytych w 2025 r.	Uwagi
400	217 lokali mieszkalnych tym: 1) 202 lokale w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, 2) 15 lokali w drodze przetargu, w tym: • 12 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, • 3 lokale mieszkalne w nieruchomości zabudowanej zbytej w całości, położonej przy ul. Obrońców Westerplatte 96,96a	

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

W 2025 roku nastąpiła sprzedaż ostatnich lokali należących do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w poniższych budynkach:

- ul. Alfonsa Górnika 10,
- ul. Michała Grażyńskiego 26,
- ul. Gustawa Morcinka 13a,
- ul. Myśliwska 5a.

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 2025r.

l.p.	TREŚĆ	PROGNOZA WG PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2025	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2025	ZAANGAŻOWANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2025	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2025	% WYK. (5/3)
1	Środki na realizację programu	179 400 000	235 715 811	200 407 798,10	200 407 798,10	85,02
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	208 015 975	187 817 538,93	187 817 538,93	90,29
b	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne	4 400 000	3 180 000	2 521 318,07	2 521 318,07	79,29
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	24 519 836	10 068 941,10	10 068 941,10	41,06
-	Środki z budżetu miasta	30 000 000	21 306 649	10 068 941,10	10 068 941,10	47,26
-	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	3 213 187	0,00	0,00	0,00
-	Pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych	0	0	0,00	0,00	0,00
7	OGÓŁEM	179 400 000	235 715 811	200 407 798,10	200 407 798,10	85,02

8. § 24. Programu – Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej

l.p.	TREŚĆ	PROGNOZA WG PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM M. KATOWICE NA ROK 2025	PLAN FINANSOWY KZGM WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2025	ZAANGAŻOWANIE WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2025	WYDATKI WG. STANU NA DZIEŃ 31.12.2025	% 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	117 613 452	104 189 889,91	104 189 889,91	88,59
2	Koszty remontów bieżących przeprowadzonych w zasobie powierzonym w zarząd jednostce budżetowej wraz z kosztami usług konserwacyjnych	15 400 000	18 248 465	15 715 472,55	15 715 472,55	86,12
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli	25 200 000	33 325 810	31 712 885,20	31 712 885,20	95,16
-	Eksploatacja i wynagrodzenie członków Zarządu lub Zarządcy	11 700 000	16 755 810	15 392 096,18	15 392 096,18	91,86
-	Remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	13 500 000	16 570 000	16 320 789,02	16 320 789,02	98,50
4	Koszty poniesione z tytułu opłat niezależnych od właściciela dla użytkowników lokali gminnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	24 000 000	38 828 248	36 199 291,27	36 199 291,27	95,23
5	Koszty remontów kapitalnych, modernizacji oraz wydatki poniesione na zakupy inwestycyjne	34 400 000	27 699 836	12 590 259,17	12 590 259,17	45,45

-	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne	4 400 000	3 180 000	2 521 318,07	2 521 318,07	79,29
-	Na realizację zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej	30 000 000	24 519 836	10 068 941,10	10 068 941,10	41,06
6	Wydatki inwestycyjne na budownictwo wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	0	0	0,00	0,00	0,00
7	OGÓŁEM	179 400 000	235 715 811	200 407 798,10	200 407 798,10	85,02

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

W 2025 roku dokonano 165 zamian lokali w ramach zamiany z Miastem. W 2025 roku dokonano 8 zamian z wyszukany kontrahentem.

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

W 2025 roku uzyskano prawomocne postanowienia sądów o stwierdzeniu zasiedzenia przez miasto Katowice prawa własności następujących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi:

- 1) przy ul. Stefana Czarnieckiego 1,3;
- 2) przy ul. Gen. Henryka Le Ronda 81,81a;
- 3) przy ul. Pawła 8,8a (udział stanowiący 1/8 części, w wyniku czego miasto Katowice stało się jedynym właścicielem nieruchomości).

Ponadto w 2025 roku uzyskano prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu zasiedzenia przez Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Katowice udziału stanowiącego 6/16 części w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. Wojewódzkiej 14,14a. W odniesieniu do nabytego przez Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Katowice udziału w nieruchomości przy ul. Wojewódzkiej 14,14a zostało wszczęte przez miasto Katowice postępowanie mające na celu uzyskanie decyzji komunalizacyjnej z mocy prawa, w wyniku czego ww. nieruchomość będzie stanowiła w całości własność miasta Katowice.

W 2025 roku uzyskano prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia przez miasto Katowice nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Gliwickiej 83.

W 2025 roku wszczęto postępowania sądowe mające na celu zasiedzenie na rzecz miasta Katowice następujących nieruchomości:

1. przy ul. św. Stanisława 4;
2. przy ul. Tadeusza Kościuszki 188;
3. przy ul. Zofii Koniarkowej 1;
4. przy ul. Grodowej 20;
5. przy ul. Pawła Chromika 21;
6. przy ul. Oswobodzenia 77;
7. przy ul. Gnieźnieńskiej 10;
8. przy ul. Leopolda Markiefki 63,65,65a

9. przy ul. Objazdowej 4;

10. przy ul. Morawa 95.

Natomiast w trakcie rozpatrywania przez sądy powszechne pozostawały postępowania mające na celu zasiedzenie nw. nieruchomości:

I. na rzecz Skarbu Państwa celem późniejszej komunalizacji:

1. przy ul. Wiosny Ludów 7.

II. 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. Gnieźnieńskiej 18, ul. Józefowskiej 83;

5. przy ul. Wiosny Ludów 62;

6. przy ul. Mikołowskiej 21, Placu Józefa Rostka 1;

7. przy ul. Gliwickiej 1, Placu Wolności 7;

8. przy ul. 1 Maja 2a;

9. przy ul. Ignacego Paderewskiego 1;

10. przy ul. Warszawskiej 19;

11. przy ul. Franciszka Ścigały 49, ul. Krzysztofa Mieroszewskiego 10.

Ponadto w 2025 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. Michała Drzymały 22;
- przy ul. 1 Maja 36;
- przy ul. przy ul. Morawa 2 (część terenu pod budynkiem);
- przy ul. Pawła 7,7a,7b (udział w wys. ½);
- przy ul. Cieszyńskiej 1;
- przy ul. Mariackiej 3 (udział w wys. ½);
- przy ul. Morawa 114;
- przy ul. Franciszka Lubeckiego-Druckiego 2;
- przy ul. Plebiscytowej 8.

W 2025 roku przekazano zarząd następującą nieruchomością, zarządzaną dotychczas przez KZGM:

- przy ul. PCK 3.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/503/26

Rady Miasta Katowice

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

Informacja na temat realizacji za rok 2025 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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wydano 460 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w tym:

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

66 – realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z 2017, 2018, 2019, 2020, 2023, 2024 i 2025 r. (w 2021 i 2022 roku odstąpiono od utworzenia listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony),

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

6 – 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),

9 – 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,

165 – zamiana z miastem,

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

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

12 – lokale wynajęte o czynszu ustalonym w przetargu,

21 – lokale wynajęte w trybie poza przetargiem,

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

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

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

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

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

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

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

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

4 – 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 31.12.2025 r.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2020 r. ujętych zostało 158 osób. Na dzień 31.12.2025 r. na przydział mieszkania oczekiwały 2 osoby.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2023 r. ujęte zostały 62 osoby. Na dzień 31.12.2025 r. na przydział mieszkania oczekiwało 1 osoba.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2024 r. ujętych zostało 69 osób. Na dzień 31.12.2025 r. na przydział mieszkania oczekiwały 2 osoby.

Na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w 2025 r. ujętych zostało 121 osób. Na dzień 31.12.2025 r. na przydział mieszkania oczekiwało 5 osób.

Na propozycję lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony na dzień 31.12.2025 r. oczekiwały 2 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 12 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 31.12.2025 r. oczekiwało również 151 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 31.12.2025 r.

Na liście osób opuszczających rodziny zastępcze, domy dziecka, inne placówki wychowawcze na dzień 31.12.2025 r. na przydział lokalu oczekiwało 12 osób.

Na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego w celu realizacji wyroków eksmisyjnych wraz z uprawnieniem do zawarcia takiej umowy na dzień 31.12.2025 r. oczekiwało 2129 osób.

Łącznie 2141 osób oczekiwało na zawarcie umowy najmu lokalu w ramach najmu socjalnego.

4) Na lokale zamienne na dzień 31.12.2025 r. oczekiwało 10 osób zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do wyburzenia i do remontu kapitalnego wraz z modernizacją oraz ze względu na zły stan techniczny.