

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 2016 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016

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 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), 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 2016 r. poz. 239)

Rada Miasta Katowice
uchwała:

§ 1. W załączniku do uchwały nr XVIII/367/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 3310), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 13 w ust. 1:

a) po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

„7a) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych będących własnością miasta Katowice, w których:

a) miasto Katowice poniosło znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego,

b) stawka czynszu za nieruchomości ustaloną została w drodze przetargu licytacyjnego, a najemca wykonał remont własnym kosztem i staraniem,

Prezydent Miasta Katowice ustala indywidualne warunki sprzedaży, z zastrzeżeniem, że wyodrębnienie własności nieruchomości lokalowej nie spowoduje powstania wspólnoty mieszkaniowej z udziałem miasta Katowice w przypadku usytuowania w budynku jednorodzinny więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, a pozostali najemcy nie przystąpili do wykupu;”

b) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością miasta Katowice w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych oraz przy sprzedaży, o której mowa w pkt 7a, nie wyraża się zgody na zbycie w przypadku gdy najemca:

a) zalega z bieżącymi opłatami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec miasta Katowice,

b) korzysta z dodatku mieszkaniowego,

c) posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w pkt 7a ppkt b,

d) nie zamieszkuje w lokalu;”

2) w § 14 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Prezydent Miasta Katowice podwyższa stawkę bazową czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w 2016 roku, o:

1) 7% - dla lokali położonych w budynkach zakwalifikowanych do grupy I, II;

2) 12% - dla lokali położonych w budynkach zakwalifikowanych do grupy III, IV, V, VI, VII, VIII;”

3) w § 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przynależność budynków do poszczególnych grup, wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2, określa stosowne zarządzenie Prezydenta Miasta Katowice;”

4) w § 14 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego 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 co roku zgodnie z założeniami wynikającymi ze Strategii Mieszkalnictwa Miasta Katowice na lata 2010-2020.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

1) Prezydent Miasta Katowice na posiedzeniu w dniu 23.01.2015 r. w sprawie zadysponowania nieruchomościami Miasta w rejonie Starego Giszowca, podjął decyzję o rozpoczęciu przygotowań do sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach na terenie Starego Giszowca.

Na dzień dzisiejszy do Wydziału Budynków i Dróg wpłynęło do zaopiniowania około 70 wniosków o wykup przedmiotowych nieruchomości. Wnioski te można podzielić na dwie grupy:

- wnioski najemców, którzy stosunek najmu nawiązali na podstawie przydziału lokalu funkcyjnego decyzją Dyrektora Kopalni – ówczesnego właściciela nieruchomości,
- wnioski najemców, którzy zawarli umowy najmu w wyniku wygranego przetargu licytacyjnego na stawkę najmu i wykonali remont nieruchomości własnym kosztem i staraniem.

Jednym z warunków pozytywnego zaopiniowania wniosku o wykup nieruchomości lokalowej przez najemcę lokalu komunalnego regulującego opłaty czynszowe w wysokości wynikającej z Zarządzenia Prezydenta określającego stawki czynszu dla zasobu komunalnego jest nieposiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu. Kryterium to zawarte zostało w § 13 ust.1 pkt 8 lit. c Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r., poz. 3310) i brzmi: *nie wyraża się zgody na zbycie w przypadku gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.*

Podstawę tego zapisu stanowiło założenie, że sprzedaż lokalu komunalnego na rzecz najemcy z bonifikatą może nastąpić po określonym okresie zamieszkiwania jedynie wtedy, gdy lokal ten jest niezbędny do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najemcy, a więc nie posiada innego lokalu mieszkalnego.

Z analizy wniosków przekazanych do Wydziału Budynków i Dróg wynika, że niektórzy najemcy nieruchomości ze stawką czynszu wylicytowaną w przetargu nieograniczonym posiadają prawo własności do innej nieruchomości. W warunkach przetargowych dotyczących najmu wolnych budynków nie wprowadzano ograniczenia, które wyłączałyby możliwość uczestnictwa w przetargu osób posiadających tytuł prawny do innej nieruchomości, gdyż intencją tego przetargu było uzyskanie jak najwyższej stawki czynszu za lokal, spośród oferentów którzy posiadali środki finansowe na przeprowadzenie kosztownego remontu nieruchomości oraz, po uregulowaniu stanu prawnego, jej nabycia.

Biorąc pod uwagę zaistniałe uwarunkowania zasadnym jest aby w stosunku do osób, które w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego wylicytowały najwyższą stawkę czynszu i zostały najemcą lokalu po przeprowadzeniu własnym kosztem i staraniem remontu nieruchomości, nie miały zastosowania zapisy zawarte w § 13 ust.1 pkt 8 lit. c Programu (nie posiadanie tytułu prawnego do innej nieruchomości).

Proponowana zmiana dotyczy również umożliwienia wykupu nieruchomości, w której KZGM w Katowicach poniósł znaczne nakłady na remonty (w niektórych przypadkach jest to kwota ponad 100 000,00 zł). W stosunku do takich wniosków o wykup proponuje się również aby Prezydent Miasta Katowice ustalał indywidualne warunki sprzedaży nieruchomości z uwzględnieniem poniesionych przez Miasto nakładów.

2) Zgodnie z pierwotnym brzmieniem Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 podwyżka czynszów począwszy od 2011 roku miała następować co dwa lata średnio o około 5% i 10% dla poszczególnych grup budynków. W 2011 roku Prezydent Miasta Katowice zarządzeniem nr 229/2011 z dnia 27 maja 2011 r. ustalił stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i czynszu za najem lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne.

Uchwałą Rady Miasta Katowice nr XLII/987/13 z dnia 27 listopada 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia *Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016*, planowaną na 2013 rok podwyżkę czynszu przesunięto na 2015 rok i kolejne lata ustalając podwyżkę dla danej grupy budynków odpowiednio o 7% i 12% czyli zwiększając w stosunku do pierwotnie założonej (5% i 10% dla danej grupy budynków). Podniesienie progu procentowego miało na celu częściowe zrekompensowanie nieuzyskanych dochodów z tytułu czynszów w latach uprzednich.

Obecnie ze względu na opracowanie polityki mieszkaniowej Miasta na okres najbliższych 3 lat, w której uwzględniono główne cele i kierunki działań, zasadnym było niewprowadzanie podwyżki czynszu w 2015 roku, lecz dla przejrzystości zastosowanych rozwiązań, gdzie wpływy z czynszów będą skierowane na remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego, wprowadzić ją w 2016 roku.

W wyniku zaplanowanych działań zakłada się wyremontowanie przez KZGM w Katowicach około 400-450 lokali mieszkalnych rocznie. W 2014 roku Miasto wyremontowało 207 lokali mieszkalnych (w tym 37 w ramach środków niewygasających z 2013 r.), a w 2015 - 129 mieszkań (remonty zafakturowane, bez uwzględnienia remontów wykonanych w ramach środków niewygasających z 2014 r.). W perspektywie 3 najbliższych lat, w połączeniu z innymi działaniami, powinno to doprowadzić do zredukowania bieżącej liczby pustostanów w zasobach komunalnych do poziomu około 50 lokali.

Planuje się także wykonywanie remontów tzw. części wspólnych (m.in. klatek schodowych) w nieruchomościach, których mieszkańcy nie są zadłużeni wobec miasta; dotychczas z uwagi na ograniczenia finansowe takich remontów nie wykonywano.

Nowe zasady podwyżek czynszu określone zostaną w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017-2021, którego obowiązek uchwalenia wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Konsultacje społeczne projektu uchwały zostały przeprowadzone za pośrednictwem *Platformy konsultacji społecznych* znajdującej się na stronie internetowej www.katowice.eu w dniach 16.02.2016 r. do 01.03.2016 r. W trakcie trwania konsultacji żadna z organizacji pozarządowych działających na terenie miasta Katowice nie wniosła uwag do projektu uchwały.

Ponadto, w związku z powołaniem Powiatowej Rady Działalności Pożytku Publicznego w Katowicach (Zarządzenie nr 500/2011 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 30 września 2011 r.), do zadań której należy m.in. opiniowanie projektów uchwał i aktów prawa miejscowego dotyczących zadań publicznych, projekt uchwały zmieniającej uchwałę Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016 przedstawiony został Radzie. Rada nie wniosła uwag do przedmiotowego projektu.