



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 grudnia 2021 r.

Poz. 7780

UCHWAŁA 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

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 2021 r. poz. 1372 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 2020 r. poz. 611 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 2020 r. poz. 1057 z późn. zm.)

Rada Miasta Katowice uchwala:

§ 1. Przyjąć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 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

Maciej Biskupski

Załącznik do uchwały Nr XLI/916/21
Rady Miasta Katowice
z dnia 25 listopada 2021 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KATOWICE NA LATA 2021-2025

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie miasta Katowice - należy przez to rozumieć lokale:
 - a) będące własnością lub współwłasnością Miasta w budynkach będących własnością lub współwłasnością Miasta zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub inne podmioty;
 - b) będące własnością Miasta w budynkach położonych na nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub inne podmioty;
 - c) pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta w budynkach zarządzanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach;
 - d) nabyte przez Miasto w formie spadku lub darowizny;
 - e) lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki wybudowane przez Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961).
- 2) 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),
- 3) programie – należy przez to rozumieć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025, określony w niniejszej uchwale,
- 3a) zasadach – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”,
- 4) zakładzie – należy przez to rozumieć Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach,
- 5) mieście – należy przez to rozumieć miasto Katowice,
- 6) budynku mieszkalnym jednorodzinny - 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 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- 7) dochodzie – należy rozumieć dochód w myśl art.3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111 z późn. zm.),
- 8) 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. Korfatego, al. Korfatego 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.

§ 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).

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 31.03.2021 r. oraz prognozy jego zmian w kolejnych latach, przedstawia Załącznik nr 1 do Programu.

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalone 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 2 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 lokalnymi programami rewitalizacji, 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 przeznaczają się na tymczasowe pomieszczenia lokali:

- 1) z pełnym wyposażeniem w urządzenia techniczne 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.;

§ 8. Miasto nie zawiera umów najmu socjalnego lokali w przypadku lokali mieszkalnych położonych:

- 1) w ścisłym centrum Katowic;
- 2) na obszarach objętych uchwalonymi przez Radę Miasta Katowice lokalnymi programami rewitalizacji miasta Katowice, o ile założenia programu tak stanowią.

Rozdział 3.

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

§ 9. 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 2021-2025:

- 1) planowanie 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 całościowe koszty wykonania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców;
- 3) poprawa wizerunku ścisłego centrum Katowic i obszarów objętych uchwalonymi przez Radę Miasta Katowice lokalnymi programami 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 zociepleniem 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 zakwalifikowanych do jej wymiany;
- 9) przywrócenie funkcji mieszkalnej w lokalach użytkowych powstałych w wyniku zmiany sposobu użytkowania, położonych na ostatniej kondygnacji lub poddaszu budynku;
- 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.

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

2. Jako właściwy przyjmuje się kierunek rozbiórki obiektów lub ich sprzedaży, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie lub gdy osiągnięcie warunków technicznych jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany i jego usytuowanie, określonych w przepisach prawa budowlanego, nie jest możliwe.

3. Rozbiórki budynków, jako działania związane z uszczupleniem mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, powinny być wykonane planowo i rozłożone w czasie.

4. Przy podejmowaniu decyzji o rozbiórce budynków bierze się pod uwagę zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściwego ze względu na położenie nieruchomości i programy uchwalone przez Radę Miasta Katowice.

5. Decyzje o rozbiórce budynków podejmuje się także na podstawie planowanych inwestycji.

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

§ 11. Plan dotyczący kosztów związanych z remontami i modernizacjami wynikających ze stanu technicznego budynków w ujęciu kwotowym z podziałem na kolejne lata przedstawia Załącznik nr 3 do Programu.

§ 12. 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 2017 - 2035 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) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe;
- 5) uchwalone przez wspólnoty mieszkaniowe roczne plany gospodarcze zarządu nieruchomością wspólną i środki zgromadzone na ten cel na rachunkach bankowych wspólnot mieszkaniowych.

§ 13. W celu zrealizowania planów remontowo – inwestycyjnych, nakłada się na Zakład obowiązek wykonania na rzecz Miasta przyjętych do realizacji zadań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 14. Prognoza dotycząca sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021-2025

	PROGNOZA				
Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Sprzedaż (szt.)	305	310	400	450	400

§ 15. 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;

- 1a) wykazane w pkt 1 lit. a-c 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;
- 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.

§ 16.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025 odbywać się będzie przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) wolne lokale mieszkalne należące do zasobów Miasta o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² 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 nieograniczonego;
- 2) wolne lokale mieszkalne należące do zasobów Miasta o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 80 m² 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 nieograniczonego;
- 3) wolne lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych należy zbywać w drodze przetargu nieograniczonego, z zastrzeżeniem § 15 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 nieograniczonego 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 4 do Programu.

§ 17. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w latach 2021-2025 odbywać się będzie przy uwzględnieniu następujących zasad, z zastrzeżeniem zasad wynikających z § 15 i § 16:

- 1) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Miasta w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych lub w nieruchomościach klatkowych stanowiących wyłączną własność Miasta, w których w ostatnich 10 latach poniesiono znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego nieruchomości, Prezydent Miasta Katowice może zastosować indywidualne warunki sprzedaży lokali mieszkalnych, uwzględniające poniesione przez Miasto nakłady na roboty budowlane;
- 2) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych będących własnością Miasta, w których:
 - a) Miasto poniosło znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego, lub
 - b) stawka czynszu za nieruchomość ustalona została w drodze przetargu licytacyjnego, a najemca wykonał remont własnym kosztem i staraniem,

Prezydent Miasta Katowice może zastosować indywidualne warunki sprzedaży;

- 3) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Miasta w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych oraz przy sprzedaży, o której mowa w pkt 2, 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, o którym mowa w pkt 2 ppkt b, oraz 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 i/lub przyjmuje w niej strony.

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

- 1) wyłączenia ze sprzedaży lokali w budynkach wybudowanych po 2005 r. i w budynkach będących własnością Miasta, w których wykonano po 2005 r. remont kapitalny lub remont kapitalny połączony z termomodernizacją;
- 2) wyłączenia ze sprzedaży 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. Nie dotyczy to lokalu, którego najemca przed zamieszkiwaniem w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu Miasta najmował lokal należący do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice;
 - d) lokalu mieszkalnego oddanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę;
 - e) lokali użytkowych w budynkach wielorodzinnych mieszkalno-użytkowych, oddanych w najem na zasadach określonych w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Katowice zarządzanymi przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, w przypadku, gdy przemawia za tym racjonalne gospodarowanie zasobem.

- 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, w przypadku 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.

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.

4. Lokale użytkowe, w tym garaże, mogą zostać zbyte w przypadku dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych będących własnością Miasta, celem wyjścia ze współwłasności nieruchomości, o ile nie stoi to w sprzeczności z racjonalnym gospodarowaniem zasobem gminnym.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 19.1. 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 1 m² 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. W stawce czynszu w umowach najmu lokalu mieszkalnego o czynszu w wysokości ustalonej przez poprzednika Wynajmującego, zawartych przed nabyciem lokalu do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice uwzględniony jest czynnik wyrównawczy, którego wartość stanowi różnicę pomiędzy stawką czynszu obowiązującą w umowie najmu lokalu, a stawką czynszu ustaloną zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających.

5. Ustalona stawka czynszu zgodnie z ust. 2 nie ulega zmianie (uwzględnia czynnik wyrównawczy) przy zamianie lokalu mieszkalnego w ramach tego samego zasobu, przyjętego do zarządzania przez Zakład na podstawie odrębnych umów podpisanych z podmiotami zewnętrznymi.

6. Ustalona zgodnie z ust. 4-5 wartość czynnika wyrównawczego lokalu jest stała przez cały okres obowiązywania umowy najmu.

7. W uzasadnionych przypadkach upoważnia się Prezydenta Miasta Katowice do podwyższania czynszu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic określonych w Ustawie.

8. Prezydent Miasta Katowice określając stawkę czynszu za 1 m² 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. Prezydent Miasta Katowice może zastosować dodatkowe – ponad opisane w ustawie – czynniki podwyższające lub obniżające.

9. Czynniki różnicowania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określono w załączniku nr 7 do Programu.

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

11. Wysokość stawki czynszu, o którym mowa w ust. 10 nie dotyczy stawek czynszów, których wysokość została ustalona w trybie przetargu.

12. Opłaty za lokale mieszkalne, w mieszkaniowym zasobie miasta Katowice o tych samych walorach, powinny być porównywalne.

13. 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;

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

14. Obniżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 13 pkt. 1, może być przyznana jednorazowo na okres 12 miesięcy.

15. Stawka czynszu na wniosek najemcy z zastrzeżeniem postanowień ust. 13-14, 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%

16. 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.

17. 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 PRZEWDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KATOWICE W KOLEJNYCH LATACH

§ 20. 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 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;

5) dla lokali mieszkalnych nabytych przez Miasto w nieruchomościach będących własnością innych podmiotów przyjmuje się zarządzanie nimi przez Zakład, do czasu ich zbycia.

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

- 1) prowadzenie prawidłowej gospodarki lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, w tym garażami, 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.

§ 22. 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

§ 23. 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. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej Miasta powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie Miasta na dany rok.

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

5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 przedstawia Załącznik nr 5 do Programu.

Rozdział 8.**WYSOKOŚĆ KOSZTÓW GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 24. Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025, 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 6 do Programu.

Rozdział 9.**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KATOWICE**

§ 25. Przyjąć warianty postępowania w zakresie przydzielania lokali zamiennych w związku z remontem i przebudową lokali i budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy 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.

§ 26. Prognoza dotycząca niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali w latach 2021-2025

Wyszczególnienie	PROGNOZA				
	2021	2022	2023	2024	2025
Zamiany lokali związane z remontami (szt.)	6	69	100	67	75

§ 27. 1. Miasto umożliwi 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.

§ 28. 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.

§ 29. Dopuszczyć możliwość zbywania nieruchomości budynkowych lub ich zespołów wymagających znacznych nakładów finansowych na remonty kapitalne połączone z modernizacją, w nieruchomościach, w których lokale mieszkalne posiadają powierzchnię użytkową przekraczającą 80 m². Do sprzedaży wyznacza się nieruchomości budynkowe po przydzieleniu mieszkańcom lokali zamiennych.

§ 30. 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 lokalnymi programami rewitalizacji, do czasu zakończenia ustalonych programem działań.

§ 31. Miasto Katowice planuje przeznaczyć do sprzedaży 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.

§ 32. 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 lokalnymi programami rewitalizacji, w celu ustanowienia na rzecz Miasta wyłącznej własności tych nieruchomości.

§ 33. 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.

§ 34. 1. Miasto przewiduje lokale zamienne dla najemców, którzy nie skorzystali z oferty pierwszeństwa zakupu używanego 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 nieograniczonym.

§ 35. 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.

§ 36. 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.

§ 37. 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), przejmuje w całości Miasto.

§ 38. 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 1 do Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Katowice
na lata 2021-2025

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w latach 2021-2025

Lp	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 31.03.2021		Prognoza na lata 2021-2025				
				2021	2022	2023	2024	2025
I	Mieszkaniowy zasób miasta Katowice (1+2+3)	ilość	15500	15272	14972	14672	14372	14002
w tym:								
1	Lokale zarządzane przez KZGM w Katowicach	ilość	15497	15271	14971	14671	14371	14001
-	<i>Tymczasowe pomieszczenia</i>	ilość	43	48	53	58	63	68
-	<i>Pozostałe lokale mieszkalne</i>	ilość	15454	15223	14918	14613	14308	13933
2	Lokale mieszkalne w obiektach szkół i placówek oświatowych	ilość	65	65	63	61	56	51
3	Lokale mieszkalne nabyte przez Miasto w formie spadku	ilość	2	Prognoza trudna do oszacowania z uwagi na brak kryteriów przyrostu i ubytku zasobu - zgodnie z przyjętymi zasadami lokale po uregulowaniu ich stanu prawnego przeznaczają się do zbycia w przetargu				

Załącznik Nr 2 do Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Katowice
na lata 2021-2025

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w latach 2021-2025

Wyszczególnienie			2021		2022		2023		2024		2025	
Lp	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział	Liczba	Udział
1	Dobry	lokale w budynkach, które w okresie prognozy nie wymagają napraw	4714	31%	4606	31%	4498	31%	4390	30%	4264	30%
2	Zadowalający	lokale w budynkach, których elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy należy naprawić, konserwować, bądź wymienić	6833	45%	6666	44%	6498	44%	6330	44%	6139	44%
3	Niezadowalający	lokale w budynkach, w których drobne elementy konstrukcji i inne elementy wymagają napraw lub wymiany	2827	18%	2803	19%	2780	19%	2754	19%	2706	19%
4	Zły	lokale w budynkach, w których elementy konstrukcji i inne elementy wymagają wymiany lub generalnej naprawy	961	6%	958	6%	955	6%	952	7%	942	7%
		RAZEM	15335		15033		14731		14426		14051	

Załącznik nr 3 do Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Katowice
na lata 2021-2025

**Plan dotyczący kosztów związanych z remontami i modernizacjami wynikających ze stanu technicznego budynków w ujęciu kwotowym w latach 2021-2025
[w zł]**

Lp	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty ponoszone z tytułu realizacji zadań remontowych powierzonych Zakładowi:	23 145 000	29 020 000	28 900 000	28 900 000	28 900 000
-	Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	13 500 000	13 500 000	13 500 000	13 500 000	13 500 000
-	Remonty lokali mieszkalnych i użytkowych	4 512 000	7 220 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000
-	Pozostałe remonty (remonty ogólnobudowlane, usuwanie awarii, wymiana stolarki budowlanej, prace rozbiórkowe)	3 733 000	6 700 000	6 700 000	6 700 000	6 700 000
-	Zakup usług konserwacyjnych	1 400 000	1 550 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
-	Prace remontowo - konserwatorskie dotyczące obiektów zabytkowych będących w użytkowaniu jednostek budżetowych	0	50 000	100 000	100 000	100 000
2	Koszty ponoszone z tytułu realizacji zadań inwestycyjnych powierzonych Zakładowi:	27 054 905	48 688 207	34 400 000	34 400 000	34 400 000
-	Zadania inwestycyjne realizowane poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym	2 738 311	3 855 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
-	Zadania inwestycyjne realizowane w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej	23 648 994	44 419 207	30 000 000	30 000 000	30 000 000
-	Zakupy inwestycyjne	667 600	414 000	400 000	400 000	400 000
3	RAZEM	50 199 905	77 708 207	63 300 000	63 300 000	63 300 000

Załącznik Nr 4 do Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Katowice
na lata 2021-2024**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	Al. Wojciecha Korfanteo 62	16	Sokolska 50
2	Władysława Broniewskiego 24	17	Topolowa 5
3	Bolesława Czerwińskiego 11	18	Wiązowa 7G
4	Bolesława Czerwińskiego 3A	19	Stefana Wyszyńskiego 16
5	Alfonsa Górnika 7B	20	Stefana Wyszyńskiego 24
6	Michała Grażyńskiego 12	21	Stefana Wyszyńskiego 26
7	Michała Grażyńskiego 18	22	Stefana Wyszyńskiego 30
8	Michała Grażyńskiego 28	23	Mariacka 13
9	Kazimierzy Iłakowiczówny 21A	24	Andrzeja Mielęckiego 4
10	Gustawa Morcinka 13	25	Stawowa 5
11	Gustawa Morcinka 13A	26	Astrów 8
12	Gustawa Morcinka 23	27	Bartosza Głowackiego 23A
13	Gustawa Morcinka 27	28	Jagiellońska 24
14	Gustawa Morcinka 3A	29	Henryka Jordana 10
15	Sokolska 47A	30	Kanarków 1,1A,1B,1C
31	Kanarków 5	48	Marcina Szeligiewicza 3B
32	Mikołaja Kopernika 11	49	Wita Stwosza 23,23A,23B
33	Mikołaja Kopernika 8	50	Wita Stwosza 4
34	Tadeusza Kościuszki 28	51	Rybnicka 6

35	Królowej Jadwigi 2,4	52	Józefa Zajączka 18
36	Juliusza Ligonia 18	53	Tadeusza Boya-Żeleńskiego 110
37	Mikołowska 20A	54	Bronisławy 11
38	Narcyzów 4	55	Bronisławy 20
39	Józefa Poniatowskiego 13	56	Bronisławy 30
40	Powstańców 24	57	Piotrowicka 19
41	Powstańców 26	58	Piotrowicka 32
42	Henryka Sienkiewicza 2	59	Piotrowicka 42
43	Henryka Sienkiewicza 3	60	Świdnicka 27
44	Henryka Sienkiewicza 35	61	Wileńska 20
45	Henryka Sienkiewicza 5	62	Zielonogórska 25A
46	Henryka Sienkiewicza 7	63	Związkowa 9
47	Marii Skłodowskiej-Curie 45	64	Zabraska 18

Załącznik Nr 5 do Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Katowice
na lata 2021-2025

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 [w zł]

Lp	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
1	Środki na realizację programu:	159 869 583	191 236 998	179 400 000	179 400 000	179 400 000
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	132 814 678	142 548 791	145 000 000	145 000 000	145 000 000
b	Na realizację zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i zakupy inwestycyjne – budżet miasta	3 405 911	4 269 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000
c	Na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	0	0	0	0	0
d	Na realizację zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej, w tym:	23 648 994	44 419 207	30 000 000	30 000 000	30 000 000
-	Środki z budżetu miasta	9 644 557	39 004 625	28 000 000	30 000 000	30 000 000
-	Środki z budżetu państwa pozyskiwane w ramach programów rządowych	3 463	0	0	0	0
-	Środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów	4 697 974	1 714 582	0	0	0
-	Pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych	9 303 000	5 700 000	2 000 000	0	0
	RAZEM	173 874 020	198 651 580	181 400 000	179 400 000	179 400 000

Załącznik Nr 6 do Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Katowice
na lata 2021-2025

Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025, 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	2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty bieżącej eksploatacji związane z utrzymaniem zasobu powierzonego w zarząd jednostce budżetowej oraz na utrzymanie jednostki zarządzającej	74 369 678	77 928 791	80 400 000	80 400 000	80 400 000
2	Koszty remontów bieżących przeprowadzanych w zasobie powierzonym w zarząd jednostce budżetowej wraz z kosztami usług konserwacyjnych	9 645 000	15 520 000	15 400 000	15 400 000	15 400 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli:	25 100 000	25 100 000	25 200 000	25 200 000	25 200 000
-	eksploatacja i wynagrodzenie członków Zarządu lub Zarządcy	11 600 000	11 600 000	11 700 000	11 700 000	11 700 000
-	remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	13 500 000	13 500 000	13 500 000	13 500 000	13 500 000
4	Koszty ponoszone z tytułu opłat niezależnych od właściciela dla użytkowników lokali gminnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	23 700 000	24 000 000	24 000 000	24 000 000	24 000 000
5	Koszty modernizacji, w tym przebudowy budynków oraz termomodernizacji, oraz wydatki poniesione na zakupy inwestycyjne:	27 054 905	48 688 207	34 400 000	34 400 000	34 400 000
-	realizacja zadań inwestycyjnych poza Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz zakupy inwestycyjne	3 405 911	4 269 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000
-	realizacja zadań inwestycyjnych wskazanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej	23 648 994	44 419 207	30 000 000	30 000 000	30 000 000
6	Koszty inwestycyjne na budownictwo komunalne wskazane w Wieloletniej Prognozie Finansowej	0	0	0	0	0
7	RAZEM	159 869 583	191 236 998	179 400 000	179 400 000	179 400 000

Załącznik Nr 7 do Programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Katowice
na lata 2021-2025

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:

- 1) dla lokalu powyżej 80 m² powierzchni użytkowej, który został oddany w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu,
- 2) dla lokalu oddanego w najem ze stawką czynszu ustaloną przez poprzednika Wynajmującego lokal mieszkalny.

§ 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. Mielęckiego, linią łączącą punkty na skrzyżowaniu ulic Mielęckiego 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. Bagiennej, 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 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 mieszkań 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) 100% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy II,
- 3) 55% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy III,
- 4) 45% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy IV,
- 5) 35% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy V,
- 6) 25% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy VI,
- 7) 20% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy VII,
- 8) 15% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy VIII,
- 9) 0% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy IX.

2. Budynki zalicza się do poszczególnych grup:

- 1) grupa I : wybudowane po 2001 roku,
- 2) grupa II: po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją wykonaną po 2003 roku, a także przebudowa budynku na cele mieszkalne,
- 3) grupa III: po remoncie kapitalnym lub termomodernizacji wykonanej po roku 2009,
- 4) 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,
- 5) grupa V: wybudowane w latach 1981-1995 lub przebudowane na cele mieszkaniowe w latach 1981-1999,
- 6) grupa VI: wybudowane lub przebudowane na cele mieszkaniowe w latach 1950-1980,
- 7) grupa VII: wybudowane przed 1950 rokiem lecz o standardzie współczesnych budynków mieszkalnych lub mieszkalno -użytkowych,
- 8) grupa VIII: wybudowane przed rokiem 1949 niespełniające standardów współczesnych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-użytkowych,
- 9) 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 80 m² 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. W stawce czynszu w umowach najmu lokalu mieszkalnego o czynszu ustalonym przez poprzednika Wynajmującego, zawartych przed nabyciem lokalu do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice uwzględniony jest czynnik wyrównawczy, którego wartość stanowi różnicę pomiędzy stawką czynszu obowiązującą w umowie najmu lokalu, a stawką czynszu ustaloną zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających, określonych w § 1.

3. Ustalona stawka czynszu zgodnie z ust. 2 nie ulega zmianie (uwzględnia czynnik wyrównawczy) przy zamianie lokalu mieszkalnego w ramach tego samego zasobu, przyjętego do zarządzania przez Zakład na podstawie odrębnych umów podpisanych z podmiotami zewnętrznymi.

4. Ustalona zgodnie z ust. 1-3 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 ślepa 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 stropach pochyłych 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 nie ma możliwości korzystania z istniejących w lokalu mieszkalnym instalacji i urządzeń technicznych ze względu na prowadzony przez Wynajmującego ich remont, modernizację lub wymianę.

§ 14. Ustalona stawka czynszu po uwzględnieniu czynników zwiększających i obniżających ulega 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 jednorodziną 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 1,40 m do 2,20 m 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 lokalu mieszkalnym indywidualnie, 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 wodociągowo-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 stałą instalację wodociągowo - 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 2021r. poz. 554 z późn. zm.).

§ 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 2021r. poz. 554 z późn. zm.).

§ 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 piece grzewcze.

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.