

BIURO RADY MIASTA KATOWICE
Wpł. 2026 -02- 03
BRM

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi dotyczącej sprzedaży mieszkań przejętych przez Miasto
od SM DOM Sp. z o.o.**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691)

**Rada Miasta Katowice
uchwala:**

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę lokatorów budynku położonego przy ulicy Karłowicza 17, 19 w Katowicach z 29 listopada 2025 r. na działania Prezydenta Miasta Katowice związane ze sprzedażą przez Miasto mieszkań przejętych od SM DOM Sp. z o.o.

§ 2. Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miasta Katowice do zawiadomienia skarżących o sposobie załatwienia skargi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

Artur Woźniak
Kt-4096

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Skarg i Wniosków i Petycji

Adam Skowron

UZASADNIENIE

Pismem z 29 listopada 2025 r. lokatorzy budynku położonego przy ulicy Karłowicza 17, 19 w Katowicach złożyli skargę na działania Prezydenta Miasta Katowice związane ze sprzedażą przez Miasto mieszkań przejętych od SM DOM Sp. z o.o. W skardze w szczególności podnieśli kwestię przewlekłości postępowania w tej sprawie oraz opłat wyrównawczych ponoszonych przez mieszkańców.

W sprawie przeprowadzono postępowanie wyjaśniające.

Wnioski najemców mieszkań położonych przy ulicy Karłowicza 17, 19 w Katowicach o wykup lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku zostały ostatecznie przyjęte do realizacji 13 kwietnia 2023 r. Przyjęcie wniosków poprzedzone zostało sporządzeniem na zlecenie Miasta Katowice dokumentacji technicznej budynku przy ul. Karłowicza 17, 19, uzyskaniem przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach zaświadczeń o samodzielności lokali, jak również dokonaniem uzgodnień dotyczących zakresu terenu niezbędnego do korzystania przez przyszłą wspólnotę mieszkaniową.

Zrealizowanie sprzedaży lokali wymagało zarazem przeprowadzenia podziału geodezyjnego działki nr 80/9 w wyniku którego powstała działka nr 80/53 o pow. 886 m² zabudowana budynkiem przy ul. Karłowicza 17, 19 oraz niezabudowana działka nr 80/54 o pow. 2338 m². Podział został zatwierdzony decyzją nr 188/2023 z dnia 20 listopada 2023 r.

9 lipca 2024 r. w oparciu o sporządzone wyceny podjęte zostało zarządzenie nr 165/2024 Prezydenta Miasta Katowice umożliwiające sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców 5 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy ul. Karłowicza 17, 19 wraz ze sprzedażą udziałów w gruncie oznaczonym jako działka nr 80/53 oraz udziałów w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku oznaczonym jako działka nr 80/54, z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 95% w odniesieniu do nieruchomości budynkowej (działka nr 80/53). Uwzględniając aktualny sposób korzystania z działki nr 80/54 ustalono, iż sprzedaż wszystkich lokali w budynku przy ul. Karłowicza 17, 19 powiązana zostanie ze sprzedażą jej udziałów w łącznej wysokości 0,30.

Przedstawione najemcom 12 lipca 2024 r. warunki sprzedaży nie zostały przez nich zaakceptowane. Najemcy zwrócili się z prośbą o zmniejszenie zakresu terenu proponowanego do zbycia informując, iż nie są zainteresowani nabyciem udziałów w działce nr 80/54.

W celu stworzenia możliwości sprzedaży lokali w budynku przy ul. Karłowicza 17, 19 (działka nr 80/53) w sposób pozwalający na współkorzystanie z przyległej niezabudowanej działki nr 80/54 podjęte zostało Zarządzenie nr 380/2024 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 4 października 2024 r. ustalające nowe warunki finansowe zbycia nieruchomości, z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 95%, również od ceny nabycia udziałów w działce nr 80/54.

Nowe warunki (cena niższa o łącznie 297 564,09 zł) również nie zostały zaakceptowane. Najemcy nie wyrazili zainteresowania nabyciem udziałów w działce nr 80/54, argumentując to wysokimi kosztami utrzymania nieruchomości oraz wykorzystywaniem jej przez osoby postronne. Najemcy podnieśli również kwestie wpisów widniejących w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej, tj. wpisu uprawnienia w dziale I-Sp oraz prawa drogi (wpis nr 1) i roszczenia o opłatę przekształceniową (wpis nr 2) w dziale III.

Uwzględniając oczekiwania najemców dotyczące wykreślenia wpisu uprawnienia w dziale I-Sp, na okoliczność założenia nowych ksiąg wieczystych dla zbywanych działek Miasta złożony zostanie stosowny wniosek wieczystoksięgowy.

W odniesieniu do wpisu prawa drogi w dziale III księgi wieczystej dokonano szczegółowej analizy przedmiotowego wpisu, która wykazała, że do jego wykreślenia niezbędne jest uzyskanie zgód dużej liczby podmiotów będących aktualnymi właścicielami nieruchomości władających, co nie pozwala określić terminu wykreślenia.

Wpis roszczenia o opłatę przekształceniową wynika z dokonanego z dniem 1 stycznia 2019 r. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności (przed podziałem działki nr

80/9). W związku z dokonany przekształceniem zachodzi konieczność ponoszenia rocznych opłat przekształceniowych na rzecz Skarbu Państwa. Stosownie do obowiązujących przepisów obowiązek ten obciążać będzie właściciele wyodrębnionych lokali z chwilą ich nabycia. Aktualnie opłaty przekształceniowe w wysokości 1222,68 zł brutto rocznie za działkę nr 80/53 i 967,93 zł brutto rocznie za udział 0,30 w działce nr 80/54 ponosi miasto Katowice.

11 grudnia 2024 r. na spotkaniu udzielono najemcom wyjaśnień dotyczących realizacji sprzedaży lokali w budynku przy ul. Karłowicza 17, 19, w szczególności związanych z nabyciem udziałów w działce nr 80/54, jak również możliwości dokonania stosownych regulacji wieczystoksięgowych. Najemcy lokali pismem z 7 stycznia 2025 r. poinformowali o podtrzymaniu woli nabycia lokali bez udziałów w działce nr 80/54.

Dalsze działania w sprawie możliwe były do podjęcia w czerwcu 2025 r. w związku z wyjaśnieniem kwestii stosowania przez Miasto w umowach najmu tzw. czynnika wyrównawczego.

W tym miejscu należy podkreślić, że ze względu na skargę Wojewody Śląskiego z 30 maja 2025 r. o stwierdzenie nieważności uchwały nr LVII/1167/10 Rady Miasta Katowice z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/725/08 Rady Miasta Katowice z dnia 19 grudnia 2008 r. w części dotyczącej m.in. stosowania indywidualnych bonifikat konieczne było wstrzymanie realizacji uchwały nr XXXVII/820/21 Rady Miasta Katowice z dnia 22 lipca 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości bonifikat udzielanych najemcom przy sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach nabytych od SM DOM Sp. z o.o. (dla najemców z budynku przy ul. Karłowicza 17, 19 bonifikata w wysokości 95%).

Sąd Administracyjny w Gliwicach wyrokiem Sygn. Akt II SA/GI 850/25 z dnia 6 października 2025 r. stwierdził nieważność zaskarżonej w części uchwały nr LVII/1167/10 Rady Miasta Katowice, w związku z czym brak jest możliwości stosowania bonifikat wynikających z uchwały XXXVII/820/21 Rady Miasta Katowice z dnia 22 lipca 2021 r.

W związku z tym, pismem z 14 listopada 2025 r. poinformowano najemców, że realizacja sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Karłowicza 17, 19 jest możliwa na zasadach ogólnych, tj. z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 60%, po potwierdzeniu zainteresowania takim nabyciem.

Odnosnie sprawy naliczania w czynszu tzw. czynnika wyrównawczego ustalono, że po nabyciu przez miasto Katowice od SM DOM Sp. z o. o. w 2019 r. nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w tym również budynkiem przy ul. Karłowicza 17, 19 Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach zawarł z dotychczasowymi najemcami aneksy do umów najmu, w których utrzymał dotychczasową stawkę czynszu w oparciu o obowiązujące wówczas przepisy zarządzenia nr 866/2016 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 15 czerwca 2016 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, czynszu za najem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne, które zawierało w załączniku do zarządzenia przepisy dotyczące czynnika wyrównawczego. Zarządzenie zostało uchylone zarządzeniem nr 1608/2021 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, za najem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne, które również zawierało w załączniku do zarządzenia przepisy dotyczące czynnika wyrównawczego. Rozstrzygnięciem nadzorczym nr NPII.4131.1.617.2023 z dnia 9 czerwca 2023 r. Wojewoda Śląski stwierdził nieważność w całości załącznika do ww. Zarządzenia. W związku z tym w momencie zawarcia przez KZGM aneksów do umów najmu przepisy dotyczące czynnika wyrównawczego były obowiązujące. Późniejsze unieważnienie przepisów dotyczących czynnika wyrównawczego w zarządzeniu z 2021 r. oraz w uchwale 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 nie powoduje nieważności w całości lub w części umów najmu ani aneksów do umów najmu. Z tego względu najemcy lokali w budynku przy ul. Karłowicza 17, 19 uiszczają czynsz uwzględniający czynnik wyrównawczy zgodnie z zawartymi przez nich umowami najmu.

W podniesionej natomiast przez skarżących kwestii zasiedlenia lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku przy ul. Karłowicza 17 będącego pustostanem stwierdzić należy, że lokal ten nie jest planowany do zasiedlenia.

W przypadku, jeżeli zasiedlone lokale mieszkalne w budynku przy ul. Karłowicza 17,19 zostaną sprzedane na rzecz najemców i powstanie wspólnota mieszkaniowa, lokal mieszkalny nr 3 winien zostać sprzedany w drodze przetargu.

W tym stanie sprawy zarzuty podniesione w skardze należy uznać za bezzasadne.

Jednocześnie na podstawie art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) poucza się, że w przypadku ponownego złożenia skargi w tej samej sprawie bez wskazania nowych okoliczności organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego.