

Informacje na posiedzenie Komisji Polityki Społecznej Miasta Rady Miasta Katowice dotyczące  
polityki mieszkaniowej

Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

**Katowickie TBS Sp. z o.o.** jest właścicielem 2 701 mieszkań, 35 lokali użytkowych i 1 693 miejsc postojowych zlokalizowanych w garażach podziemnych, boksach garażowych i na terenie zewnętrznym. 208 mieszkań przy al. Korfantego 177a-e wynajęto Miastu Katowice na cele komunalne.

W dniu 25 marca 2026 PINB wydał decyzję pozwalającą na użytkowanie inwestycji przy ul. Kosmicznej 57b-h, w której oddanych zostanie najemcom 111 mieszkań, 1 lokal użytkowy i 167 miejsc postojowych.

Zasadniczym obszarem działalności Spółki, ugruntowanym na przestrzeni minionych lat jest realizacja inwestycji w sferze budownictwa mieszkaniowego na wynajem. Jednakże niezależnie od realizacji swojej podstawowej misji Katowickie TBS Sp. z o.o. administruje także własnymi zasobami, prowadząc pełną obsługę administracyjną, techniczną i eksploatacyjną.

Zarząd Spółki koncentruje swe działania głównie na:

- a) prowadzeniu intensywnego, ukierunkowanego i efektywnego procesu inwestycyjnego,
- b) zapewnieniu długoterminowej rentowności usług zarządzania nieruchomościami,
- c) wzmocnieniu wewnętrznego potencjału Spółki dla wypracowania przewagi konkurencyjnej.

Kierunki rozwoju Spółki są ściśle związane z sytuacją na rynku mieszkaniowym, programami rządowymi w zakresie mieszkalnictwa oraz wymogami i potrzebami Miasta Katowice dotyczącymi polityki mieszkaniowej lub pokrewnej.

**Metody pozyskiwania gruntów pod inwestycje mieszkaniowe:**

- Wniesienie gruntu aportem przez Gminę (wkład niepieniężny)
- Zakup nieruchomości na rynku (rzadko)
- Zamiana gruntów

**Grupy docelowe najemców**

Grupą docelową są osoby o średnich dochodach, których dochód nie kwalifikuje do ubiegania się o mieszkanie z zasobu komunalnego Miasta i jednocześnie dochód nie zapewnia zdolności

kredytowej, aby kupić mieszkalnie na rynku. Oferta Katowickiego TBS skierowana jest do osób młodych chcących się usamodzielnąć, rodzin z dziećmi oraz seniorów.

#### **Źródła finansowania inwestycji mieszkaniowych:**

- Fundusz Dopłat - Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Celem programu jest zwiększenie liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym. Fundusz dopłat jest to bezzwrotny grant wynoszący od 35% do 45% lub 80% (w przypadku mieszkań przeznaczonych na cele komunalne) kosztów kwalifikowanych.

- Program wspierania Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC) – Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Od 2015 r. wsparcie budownictwa społecznego realizowane jest poprzez udzielanie preferencyjnych kredytów SBC. Kredyt z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego może być przeznaczony na realizację inwestycji mieszkaniowych na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu.

Maksymalny udział kredytu w kosztach planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wynosi do 80 proc. kosztu przedsięwzięcia a maksymalny okres finansowania to 30 lat.

Oprocentowanie jest zmienne, równe stopie WIBOR 3M, bez marży banku. Przy czym na podstawie w/w przepisów, kredyty SBC udzielone po 15 czerwca 2022 r. zostały objęte rozwiązaniem stabilizującym oprocentowanie kredytu na poziomie 2,00% w skali roku.

- Kredyty budowlane (BGK)

Kredyt budowlany jest uzupełnieniem wkładu własnego kredytobiorcy w kosztach realizowanej inwestycji. Minimalny poziom wkładu własnego kredytobiorcy wynosi 20 % kosztów inwestycji. Maksymalny okres kredytowania wynosi 30 lat, licząc od dnia podpisania umowy kredytu do dnia jego całkowitej spłaty. Oprocentowanie liczone jest na podstawie stawki rynkowej i ustalonej indywidualnie marży banku. Kredytobiorcy spłacają zadłużenie w stałych ratach kapitałowo-odsetkowych. Na wniosek kredytobiorcy, istnieje możliwość sprzedaży kredytowanych lokali mieszkalnych / użytkowych, pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków.

- Plan Rozwojowy (z KPO) - Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Celem programu jest między innymi zwiększenie dostępności efektywnych energetycznie mieszkań na wynajem o dobrym standardzie dla osób o mniejszych dochodach.

- Finansowe wsparcie to bezzwrotny grant w wysokości od 25% do 35% kosztów kwalifikowanych netto; wszystkie przedsięwzięcia muszą zostać zakończone i rozliczone do dnia 31 sierpnia 2026 r.
  
- Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa -program wygaszony 20 grudnia 2024  
Celem Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM) jest pobudzenie inwestycji mieszkaniowych poprzez udzielanie bezzwrotnego wsparcia w wysokości 10% kosztów inwestycji mieszkaniowej (r. z powodu wyczerpania środków finansowych znajdujących się na rachunku Funduszu).
  
- Partycypacja  
Partycypacja to udział w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, wnoszony przez partycypanta (najemcę). Może nim być osoba fizyczna, jak i podmiot zainteresowany pozyskaniem mieszkań, np. pracodawca; powiat, gmina lub ich związek albo inna osoba prawna mająca interes w uzyskaniu mieszkania przez wskazaną przez nią osobę.

#### **Zasady przyznawania mieszkań z zasobów Katowickiego TBS Sp. z o.o.:**

1. Inwestycje zrealizowane przy udziale: środków finansowych z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.), kredytu budowlanego, środków własnych oraz lokale przejęte po byłych zakładach pracy:
  - a. Lokale za wpłatą partycypacji zwrotnej i lokale wynajmowane w formule „najem za remont” - oferta wolnych lokali z rotacji zamieszczana jest na stronie internetowej Katowickiego TBS. Zainteresowani wynajmem składają w określonym czasie deklaracje woli zawarcia umowy najmu. W przypadku większej ilości złożonych deklaracji – Spółka przeprowadza komisyjne losowanie przyszłych najemców.

Maksymalne dochody w tej grupie lokali, wg aktualnego wskaźnika GUS:

**1. Wyższe progi** dochodowe na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (lokale z partycypacją w budynkach kredytowanych BGK /kredyt budowlany/ lokale w budynkach bez kredytu BGK) średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok w którym zawierana jest umowa najmu lokalu, badane na podstawie zaświadczenia właściwego miejscowo US o wysokości dochodów uzyskanych w roku poprzedzającym

l.p.	data ogłoszenia	średnie wynagrodzenie	1,5 wynagrodzenia	gospodarstw o 1 osobowe +5%	gospodarstw o 2 osobowe +55%	za każdą dodatkową osobę + 35%	gospodarstwo 3 osobowe	gospodarstwo 4 osobowe	gospodarstwo 5 osobowe	gospodarstwo 6 osobowe
1	2025-11-19	8 096,38	12 144,57	12 751,80	18 824,08	4 250,60	23 074,68	27 325,28	31 575,88	35 826,48

- b. Lokale za wpłatą kaucji – część lokali mieszkalnych pozostaje w dyspozycji wskazywania przyszłych najemców przez Urząd Miasta Katowice, na podstawie zawartych porumień (w związku z partycypacją Miasta w kosztach realizacji inwestycji). Zainteresowani wynajmem składają wniosek w Urzędzie Miasta i zostają wpisani na miejską listę osób oczekujących na wynajem.

Maksymalne dochody w tej grupie lokali, wg aktualnego wskaźnika GUS:

**1. Wyższe progi** dochodowe na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (lokale z partycypacją w budynkach kredytowanych BGK /kredyt budowlany/ lokale w budynkach bez kredytu BGK) średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok w którym zawierana jest umowa najmu lokalu, badane na podstawie zaświadczenia właściwego miejscowo US o wysokości dochodów uzyskanych w roku poprzedzającym

l.p.	data ogłoszenia	średnie wynagrodzenie	1,5 wynagrodzenia	gospodarstw o 1 osobowe +5%	gospodarstw o 2 osobowe +55%	za każdą dodatkową osobę + 35%	gospodarstwo 3 osobowe	gospodarstwo 4 osobowe	gospodarstwo 5 osobowe	gospodarstwo 6 osobowe
1	2025-11-19	8 096,38	12 144,57	12 751,80	18 824,08	4 250,60	23 074,68	27 325,28	31 575,88	35 826,48

lub

**2. Średnie progi** dochodowe na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 2a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (finansowanie zwrotne, lokale bez partycypacji w budynkach kredytowanych BGK) średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok w którym zawierana jest umowa najmu lokalu, badane na podstawie zaświadczenia właściwego miejscowo US o wysokości dochodów uzyskanych w roku poprzedzającym

l.p.	data ogłoszenia	średnie wynagrodzenie	1,4 wynagrodzenia	gospodarstw o 1 osobowe 100%	gospodarstw o 2 osobowe 145%	gospodarstw o 3 osobowe 175%	gospodarstwo 4 osobowe 205%	za każdą dodatkową osobę + 35%	gospodarstwo 5 osobowe	gospodarstwo 6 osobowe
1	2025-11-19	8 096,38	11 334,93	11 334,93	16 435,65	19 836,13	23 236,61	3 967,23	27 203,83	31 171,06

2. Inwestycje wybudowane przy udziale środków z Fundusz Doptat i programu Mieszkanie na start:

- a) w przypadku zwolnienia się lokalu mieszkalnego Miasto Katowice wskazuje przyszłego najemcę do zamieszkania, po spełnieniu warunków określonych w ustawie;
- b) w przypadku nowych inwestycji Miasto Katowice przeprowadza nabór wniosków zgodnie z kryteriami określonymi w uchwale Rady Miasta.

Maksymalne dochody w tej grupie lokali, wg aktualnego wskaźnika GUS:

3. Niższe progi dochodowe na podstawie art. 7a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok w którym zawierana jest umowa najmu lokalu, badane na podstawie deklaracji										
Lp.	data ogłoszenia	średnie wynagrodzenie	1,4 wynagrodzenia	gospodarstw o 1 osobowe 75%	gospodarstw o 2 osobowe 105%	gospodarstw o 3 osobowe 145%	gospodarstwo 4 osobowe 170%	za każdą dodatkową osobę + 35%	gospodarstwo 5 osobowe	gospodarstwo 6 osobowe
1	2025-11-19	8 096,38	11 334,93	8 501,20	11 901,68	16 435,65	19 269,38	3 967,23	23 236,61	27 203,83

### Warunki finansowe, ustawowe i kryteria dochodowe przy wynajmie mieszkań z KTBS

#### Wysokość kaucji zabezpieczającej najem:

- dla wskazań Urzędu Miasta Katowice wynosi 9-krotność miesięcznego czynszu za lokal mieszkalny, tj. metraż x stawka czynszowa x 9  
*np. 50 m<sup>2</sup> x 22,00 zł/m<sup>2</sup> x 9 = 9 900,00 zł*
- dla lokali wynajmowanych za wptatą partycypacji w kosztach budowy/zamian lokali wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za lokal mieszkalny, tj. metraż x stawka czynszowa x 12  
*np. 50 m<sup>2</sup> x 22,00 zł/m<sup>2</sup> x 12 = 13 200,00 zł*
- wyjątek stanowią lokale przy ul. Mariackiej, gdzie wysokość kaucji dla lokali przeznaczonych dla seniorów wynosi 4-krotność miesięcznego czynszu za lokal.

#### Minimalne progi dochodowe:

- 5-krotność miesięcznego czynszu, tj. metraż x stawka czynszowa x 5  
*np. 50 m<sup>2</sup> x 22,00 zł/m<sup>2</sup> x 5 = 5 500,00 zł netto*
- wyjątek stanowią lokale przy ul. Mariackiej, gdzie minimalny dochód dla lokali przeznaczonych dla seniorów wynosi 3-krotność miesięcznego czynszu za lokal.

#### Maksymalne progi dochodowe:

- uzależnione są od źródła finansowania, ilości osób w gospodarstwie domowym oraz kwestii czy była wptacana partycypacja w kosztach budowy. Wysokość progów dochodowych ustalana jest na podstawie wskaźnika przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie śląskim (wskaźnik GUS)

- wyjątek stanowi inwestycja przy ul. Kosmicznej – gdy o najem lokalu w tej inwestycji ubiega się więcej niż jedna osoba fizyczna, lokal ten wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu tego lokalu, jest niższy niższego od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu.

Brak tytułu prawnego do innego lokalu:

- brak innego tytułu prawnego do lokalu w Katowicach, KTBS może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów KTBS, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega (dla lokali przy ul. Kosmicznej- brak tyt. w całej Polsce - w związku z udzieleniem finansowego wsparcia w ramach Planu Rozwojowego na realizację tej inwestycji).

**Wykorzystanie instrumentu dopłat do czynszu z BGK w ramach programu „Mieszkanie na start” dla konkretnych inwestycji.**

Program „Mieszkanie na Start” skierowany jest do osób, które nie posiadają własnego mieszkania lub nie mają możliwości jego zakupu otrzymują wsparcie rządu. Przepisy wprowadzające zasady udziału gmin w programie oraz zasady ubiegania się o dofinansowanie do ponoszonych przez najemcę opłat, uregulowane zostały w ustawie z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Dopłaty do czynszu z BGK w ramach programu „Mieszkanie na start” przysługują najemcom będącym stroną umowy najmu mieszkania w 4 inwestycjach zrealizowanych przez Katowickie TBS Sp. z o.o., na podstawie zawartej przez inwestora umowy z gminą, o której mowa w art. 7 ust 1 ustawy MNS.:

- Umowa o współpracy z dnia 28.01.2020 r. - inwestycja przy ul. Leopolda 17,17a
- Umowa o współpracy z dnia 27.02.2020 r. - inwestycja przy ul. Szerokiej 17,19
- Umowa o współpracy z dnia 27.11.2023 r. - inwestycja przy ul. Kossutha 7-7c
- Umowa o współpracy z dnia 07.07.2025 r. - inwestycja przy ul. Mariackiej 30,32,34

Dla inwestycji objętych powyższymi umowami gmina przeprowadziła nabór wniosków na podstawie Uchwały Rady Miasta określającej zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, zgodnie z w art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu oraz przekazała inwestorowi listę najemców, którzy spełniają kryteria pierwszeństwa ustalone przez Radę Miasta, ustaloną w drodze naboru wniosków o zawarcie umowy najmu

### **Mieszkania wybudowane przez Katowickie TBS na cele komunalne Miasta**

Pierwszą zrealizowaną inwestycją w ramach tego kierunku rozwoju była budowa 208 mieszkań przy al. Korfantego 177a-e z finansowaniem w 80% z Funduszu Dopłat (koszty kwalifikowane, bez gruntu). Celem tego programu było przekwaterowanie najemców zajmujących mieszkania komunalne w budynkach przeznaczonych do remontu lub do wyburzenia oraz odnowienie i unowocześnienie zasobów komunalnych Miasta Katowice, jak również przekwaterowanie najemców w ramach zamiany z Miastem na inny lokal. Na osiedlu znajduje się 6 budynków z windami, w których znajduje się 208 mieszkań z balkonami lub trasami, parking na 208 miejsc postojowych i 4 rowerownie wolnostojące na 181 rowerów. Pozwolenie na użytkowanie inwestycji uzyskano 13 stycznia 2025 r. Lokale mieszkalne zostały przekazane Miastu Katowice, na podstawie umowy najmu z 13 stycznia 2025 r. Miasto Katowice dokonało podnajmu mieszkań na zasadach, które obowiązują dla zasobu komunalnego w Mieście Katowice. Stawka czynszu za najem przez Miasto Katowice – KZGM powierzchni użytkowej mieszkań, które Spółka wynajęła Miastu wynosi 18 zł/m<sup>2</sup>.

### **Program związany z mieszkalnictwem senioralnym**

Realizacja senioralnej polityki mieszkaniowej w Katowicach – rewitalizacja 3 śródmiejskich kamienic przy ul. Mariackiej z mieszkaniami przeznaczonymi specjalnie dla seniorów. W 20 lokalach przeznaczonych dla seniorów zamontowano tzw. „Przyciski Sieci Życia” – rozwiązanie wspierane przez Krajowy Sztab Ratownictwa Społecznej Sieci Ratunkowej, umożliwiające wezwanie pomocy w sytuacji zagrożenia zdrowia czy życia, a także czujniki dymu. Dodatkowo seniorzy otrzymali opaski życia. W lokalu użytkowym w jednej z kamienic funkcjonuje Klub Seniora, prowadzony przez Fundację Patroni. Działa ona w ścisłej współpracy ze Szpitalem Geriatrycznym w Katowicach i specjalizuje się w świadczeniu kompleksowej pomocy osobom starszym. Do dyspozycji mieszkańców oddano świetlicę - dodatkową przestrzeń integracyjną dla mieszkańców pozwalającą zacieśnić relacje międzyludzkie oraz dająca poczucie bliskości i

przynależności do społeczności sąsiedzkiej.

### **Polityka czynszowa Katowickiego TBS Sp. z o.o.**

Na podstawie z art. 28 Ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995 r. oraz w świetle zapisów § 29 ust. 1 oraz § 15 ust. 1 pkt 22 Umowy Spółki „*Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową.*”

Polityka czynszowa Spółki opiera się na dwóch mechanizmach:

1. Rewaloryzacja czynszu w oparciu o publikowany przez Wojewodę wskaźnik wartości odtworzeniowej – zapewnienie związania strumienia dochodów z kosztami (zależność od wskaźnika o charakterze inflacyjnym).
2. Stopniowe dochodzenie do założonej stawki % wartości odtworzeniowej. Stawka zależna od standardu budynku, czyli także od kosztów jego utrzymania.

Zgodnie z obowiązującą Uchwałą nr 2/NZW/2024 z dnia 17 września 2024 r. stawki czynszu wyliczone są wg wartości odtworzeniowej 7 260,00zł/m<sup>2</sup> (wartość obowiązująca w dniu zatwierdzenia uchwały) i obowiązują od stycznia 2025 r. Maksymalna stawka wynikająca z tej uchwały to 19,33 zł/m<sup>2</sup> co stanowiło 3,2% wartości odtworzeniowej obowiązującej na dzień podjęcia niniejszej uchwały. Odnosząc tę stawkę do obowiązującej aktualnie wartości odtworzeniowej tj. 7 766,00 zł/m<sup>2</sup> stanowi ona 2,99%.

Dla inwestycji oddanych do użytkowania po 17 września 2024 r. stawki czynszu ustalone zostały na podstawie odrębnych Uchwał Zgromadzenia Wspólników KTBS.

Maksymalna stawka czynszu możliwa do zastosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami wynosi obecnie – 25,89 zł/m<sup>2</sup> dla budynków, gdzie można zastosować stawkę na poziomie 4% wartości odtworzeniowej oraz 32,36 zł/m<sup>2</sup> dla budynków, gdzie można zastosować stawkę na poziomie 5% wartości odtworzeniowej.

### **Zainteresowanie wynajmem lokali z KTBS**

Zainteresowanie wynajmem lokali mieszkalnych z zasobów Katowickiego TBS Sp. z o.o. jest bardzo duże. W styczniu 2025 r. odnotowano rekord w ilości złożonych deklaracji na 1 mieszkanie

– aż 122 osoby ubiegały się o wynajem jednego lokalu mieszkalnego. To lokal z rotacji, posiadał 2 pokoje i aby w nim zamieszkać należało wpłacić partycypację i kaucję (łącznie ok. 84 tys. zł) i spełnić określone warunki dochodowe.

Nabory wniosków na nowe inwestycje, które przeprowadzał UM Katowice (wybudowane przy udziale środków z Fundusz Doptat i programu Mieszkanie na start):

1. Nabór wniosków na nowe lokale mieszkalne przy ul. Leopolda: 190 wniosków na 51 dostępnych mieszkań.
2. Nabór wniosków na nowe lokale mieszkalne przy ul. Szerokiej: 60 wniosków na 43 dostępne mieszkania.
3. Nabór wniosków na nowe lokale mieszkalne przy ul. Kossutha: 270 wniosków na 75 dostępnych lokali.
4. Nabór wniosków na nowe lokale mieszkalne przy ul. Mariackiej:
  - a) lokale z przeznaczeniem dla seniorów: 81 wniosków na 20 dostępnych lokali
  - b) lokale dla osób w każdym wieku: 55 wniosków na 21 dostępnych lokali
5. Nabór wniosków na lokale mieszkalne przy ul. Kosmicznej: 232 wnioski na 111 dostępnych lokali.