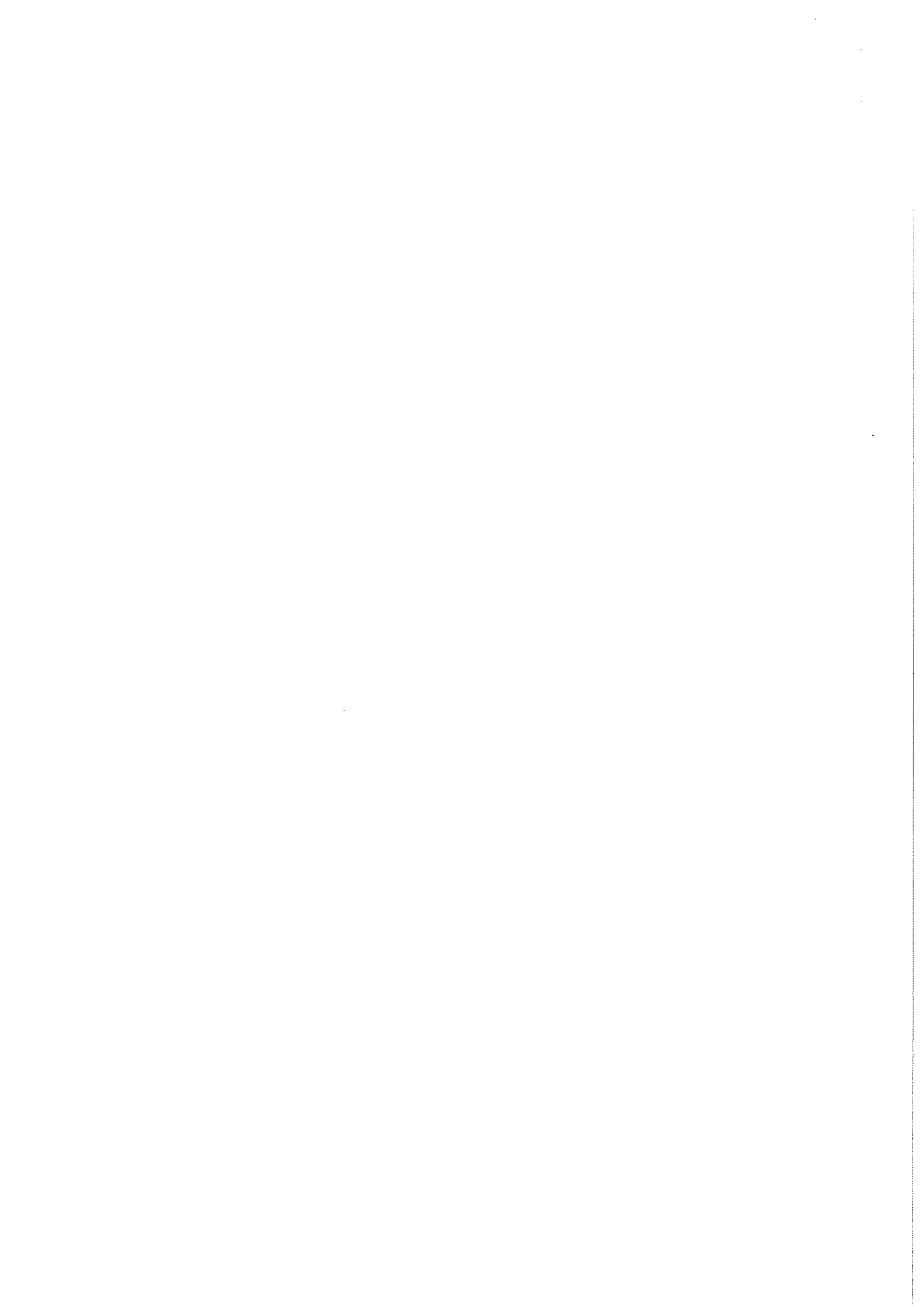


**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
MIASTA NOWY TARG  
NA LATA 2019-2025**



## Rozdział 1

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

#### Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2018 r

##### § 1

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Nowy Targ objęty wieloletnim programem tworzą w mieszkania położone w budynkach wielomieszkaniowych lokale mieszkalne będących współwłasnością miasta i innych podmiotów tj. osób fizycznych lub osób prawnych oraz w budynkach stanowiących w całości własność miasta, przedstawiają tabele nr 1, 2, 3 i 4.

Tab. nr 1

#### Gminne lokale w budynkach wspólnoty mieszkaniowej

Lp	adres	liczba lokali	powierzchnia użytkowa
1.	os. Topolowe 1	6	267,67m <sup>2</sup>
2.	os. Topolowe 2	2	87,93m <sup>2</sup>
3.	os. Topolowe 3	28	1167,04m <sup>2</sup>
4.	os. Topolowe 4	12	584,06m <sup>2</sup>
5.	os. Topolowe 5	9	432,94m <sup>2</sup>
6.	os. Topolowe 6	4	146,80m <sup>2</sup>
7.	os. Topolowe 7	6	281,06m <sup>2</sup>
8.	os. Topolowe 8	1	46,68 m <sup>2</sup>
9.	Al. Tysiąclecia 42	4	206,37m <sup>2</sup>
10.	Al. Tysiąclecia 44	7	335,50m <sup>2</sup>
11.	Pow.Śląskich 7	7	269,38m <sup>2</sup>
12.	Pow.Śląskich 15	7	253,94m <sup>2</sup>
13.	Pow.Śląskich 17	5	180,80m <sup>2</sup>
14.	Szaflarskiej 140	25	1025,20m <sup>2</sup>
15.	Szaflarskiej 142	21	849,90m <sup>2</sup>
16.	Kopernika 4	16	565,30m <sup>2</sup>
17.	Kopernika 5	7	294,31m <sup>2</sup>
18.	Kopernika 6	10	369,20m <sup>2</sup>
19.	Kopernika 8	6	232,24m <sup>2</sup>
20.	Woj.Polskiego 3	7	285,50m <sup>2</sup>
21.	A.Suskiego 4	7	303,92m <sup>2</sup>
22.	A. Suskiego 7	15	620,40m <sup>2</sup>
23.	A. Suskiego 9	15	643,20m <sup>2</sup>
24.	A. Suskiego 10	13	544,70m <sup>2</sup>
25.	A. Suskiego 11	19	813,20m <sup>2</sup>
26.	A. Suskiego 12	3	116,90m <sup>2</sup>
27.	Kolejowa 159	1	36,10m <sup>2</sup>
28.	os.Polana Szafl. 1	17	781,90m <sup>2</sup>
29.	os.Polana Szafl. 2	9	390,20m <sup>2</sup>

<b>Razem</b>	<b>289</b>	<b>12.133,00 m<sup>2</sup></b>
--------------	------------	--------------------------------

We wspólnotach mieszkaniowych gmina posiada 289 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 12.133,00 m<sup>2</sup>.

**Tab. nr 2**

**Gminne lokale w zasobach Nowotarskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Lp	adres	numer lokalu	powierzchnia użytkowa
1.	ul.Podtatrzańska 78	40	48,34
2.	ul.Podtatrzańska 70	10	60,28
3.	ul. Szaflarska 124A	79	37,40
4.	os.Bór 6	15	33,00
5.	al.Tysiąclecia 44A	2	20,00
6.	ul.Podhalańska 18	16	59,65
7.	ul.Kopernika 3	11	37,50
8.	al.Tysiąclecia 30	28	47,60
9.	al.Tysiąclecia 32	44	33,40
<b>Razem</b>		<b>9</b>	<b>458,17 m<sup>2</sup></b>

W zasobach spółdzielczych gmina posiada 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 377,17 m<sup>2</sup>.

**Tab. nr 3**

**Gminne lokale w budynkach stanowiących własność Gminy Miasto Nowy Targ**

Lp	adres	ilość lokali	powierzchnia użytkowa(m <sup>2</sup> )
1.	Szaflary ul.Zakopiańska 10	6	303,70
2.	ul.Św.Anny 22	3	101,58
3.	ul.Kolejowa 162	6	340,34
4.	ul.Wojska Polskiego 5	1	37,00
<b>Razem</b>		<b>16</b>	<b>782,62 m<sup>2</sup></b>

1. Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 10 przy ul. Zakopiańskiej w Szaflarach - 6 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 303,70 m<sup>2</sup>.
2. Budynek mieszkalno-usługowy nr 22 przy ul. Św.Anny - 3 lokale mieszkalne o łącznej pow. 101,58 m<sup>2</sup>.
3. Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 162 przy ul. Kolejowej 162 - 6 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 340,34 m<sup>2</sup>. Budynek przejęty Gminę Miasto Nowy Targ w następstwie komunalizacji terenów kolejowych.
4. Mieszkanie o pow. 37,00 m<sup>2</sup> w budynku przedszkola.

6. przejęty W budynkach stanowiących własność gminy znajduje się 16 lokali mieszkalnych o powierzchni 782,62 m<sup>2</sup>.

**Tab. nr 4**

**Lokale socjalne**

Lp	adres	ilość lokali	powierzchnia użytkowa
1.	ul. Ludźmierska 32	68	1.893,80 m <sup>2</sup>

1. Socjalny budynek mieszkalny nr 32 przy ul. Ludźmierskiej - 68 lokali socjalnych o łącznej pow. 1893,80 m<sup>2</sup>

**Określenie stanu technicznego zasobu**

**§ 2**

1. Większość budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne pochodzi z lat 60-tych, oraz 1 budynek wybudowany w roku 1992 wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną i centralnego ogrzewania. Mieszkania w budynkach z lat 50-tych, które nie posiadają w większości instalacji centralnego ogrzewania oraz mieszkania w budynkach powstałych przed 1939r. – ogrzewane są piecami węglowymi bądź elektrycznymi.

**Tab. nr 5**

**Gminne lokale oddane do eksploatacji w latach**

Wyszczególnienie	przed 1939r.	lata 50-te	lata 60-70 te	lata 90-te	lata 2000-ne
ilość gminnych mieszkań	3	79	264	10	26
ilość budynków					

Mieszkania uzyskane przez Gminę Miasto Nowy Targ w latach 90-tych z zasobów Nowotarskiej Spółdzielni Mieszkaniowej( 9 mieszkań) są uzyskane w drodze zamian oraz przejęcia w następstwie wyroków sądowych gdzie Gmina ustanowiona została z mocy prawa jako spadkobierca, oraz jedno mieszkanie w budynku Topolowe 8, natomiast mieszkania uzyskane po roku 2000-ym, są następstwem przeznaczania miejskich terenów pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Miasto podjęło współpracę, otrzymując w rozliczeniu wykończone (pod klucz) lokale mieszkalne. Większość budynków pochodzi z okresu między 1955 a 1975 rokiem, czyli mających od 45 do 60 lat, świadczy o tym, że są to budynki o dobrym stanie podstawowych elementów konstrukcyjnych (stopień zużycia kształtuje się na poziomie 31,6% - 40%), takich jak ściany, stropy, klatki schodowe itd. natomiast duży procent zużycia wykazują instalacje wewnętrzne, których czas eksploatacji liczony jest na max 50 lat, oraz stolarka okienna i drzwiowa nie spełniająca wymogów normy cieplnej. Także ściany zewnętrzne i stropy nad piwnicami oraz nad ostatnią kondygnacją nie spełniają tej normy powodując znaczne ubytki ciepła. Dokonana ocena stanu technicznego budynków pozostających w zarządzie ZGM Sp. z o.o. (przedstawiona w poniższej tabeli) nie uwzględnia stanu stolarki okiennej i drzwiowej, która praktycznie w żadnym budynku nie spełnia wymagań normy cieplnej i wymaga wymiany. Jest to zadanie realizowane sukcesywnie od kilku lat,

jednak z powodu dużych kosztów rozłożone w czasie. Ocena dokonana została na podstawie wyników rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych i objęła: konstrukcję i pokrycie dachu, kominy, rynny, rury spustowe, obróbkę blacharską, elewacje, balkony i tarasy, ściany konstrukcyjne, stropy, klatki schodowe, instalacje co i kotłownie lokalne, instalacje wodociągowo-kanalizacyjną oraz otoczenie obiektu.

**Tab. nr 6**

**Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych pozostających w zarządzie ZGM (w oparciu o dane ZGM)**

własność	budynki (ilość)	Ocena stanu technicznego		
		zły	średni	dobry
Miasta Nowy Targ	3	100%	-	-
wspólnoty mieszkaniowe	27		67%	33%

Wprowadzona skala ocen stanu technicznego:

- zły – najistotniejsze elementy z wymienionych powyżej w przeważającej części wykazywały zły stan techniczny, wymagający remontu,
- średni – najistotniejsze z badanych elementów wymagają remontu w ciągu najbliższych lat,
- dobry – obecnie nie wymaga istotnych remontów.

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

#### Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

#### § 3

1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych ustalone będą przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy tj. ZGM sp. z o.o. na podstawie corocznych przeglądów technicznych, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli inspektorów nadzoru ZGM sp. z o.o.
2. Zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy, corocznie winien aktualizować potrzeby remontowe i modernizacyjne zarządzanych gminnych nieruchomości.
3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu sporządzane będą rzeczowe plany remontów dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel.
4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe ustalone będą przez zarządców budynków, natomiast Gmina Miasto Nowy Targ zobowiązana jest do przekazania zaliczek na fundusz remontowy w oparciu o podjęte uchwały wspólnot mieszkaniowych, gdzie głos gminy jest w mniejszości podczas głosowania nad uchwałami wspólnot.
5. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym.
6. W ostatnich latach w gminnych zasobach wykonywano bardzo mało remontów i modernizacji, praktycznie ograniczano się do bieżących napraw i wykonania ulepszeń mających na celu poprawę funkcjonowania mieszkańców w budynku socjalnym przy ul. Ludźmierskiej 32 :

- w roku 2017 wykonano konserwację dachu na kwotę 9.936 zł,
- w roku 2018 wykonano monitoring na kwotę 3.200 zł,
- w roku 2019 wykonano montaż skrzynek pocztowych na kwotę 4.963 zł.

Administrator gminnych zasobów mieszkaniowych proponuje rozważenie wykonania wykazanego poniżej zakresu rzeczowego prac modernizacyjnych budynków komunalnych.

**Tab. nr 7**

**Plan modernizacji budynków komunalnych**

<b>Lp</b>	<b>Położenie budynku</b>	<b>Zakres prac modernizacyjnych</b>	<b>Szacunkowy koszt robót (zł)</b>
1.	<b>Ludźmierska 32</b>		
	2020	budowa nowej lokalnej kotłowni gazowej c.o. lub przeniesienie z budynku Bór 4.	150.000,-
	2021 2022-2025	przebudowa pokrycia dachu adaptacja istniejących pomieszczeń na lokale mieszkalne	300.000,- 250.000,-
	<b>Św. Anny 22</b>		
	2021	remont dachu wymiana pokrycia, ocieplenie strychu	50.000,-
	2023	docieplenie ścian budynku	10.000,-
	<b>Szaflary ul. Zakopiańska 10</b>		
	2020	wykonanie przyłącza wody do budynku z sieci wodociągowej	50.000,-
	2021	izolacja ścian piwnic, odwodnienie budynku	40.000,-
	2022	docieplenie ścian zewnętrznych i strychu	50.000,-
	2023-2025	budowa budynku wielomieszkaniowego	1.500.000,-
			<b>786.000,-</b>

**Rozdział 3.**

**Planowana sprzedaż lokali**

**Sprzedaż lokali mieszkalnych**

**§ 4**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w oparciu o zapisy uchwałę Rady Miasta Nowy Targ regulującej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.
2. Polityka zbywania lokali mieszkalnych nie będzie kolidować z ustawowymi obowiązkami nałożonymi na gminę w zakresie zapewniania lokali mieszkalnych osobom o niskich

dochodach, lokali socjalnych osobom eksmitowanym, ofiarom klęsk żywiołowych czy budowlanych

## Ograniczenia w sprzedaży lokali mieszkalnych

### § 5

1. Sprzedaży nie podlegają samodzielne lokale mieszkalne w budynkach:
  - przeznaczonych do rozbiórki, kapitalnego remontu, przebudowy,
  - przeznaczonych do modernizacji lub renowacji,
  - w których przewidywana jest zmiana funkcji oraz lokale stanowiące pracownie twórcze.
2. Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:
  - wynajęte na czas określony jako lokale socjalne,
  - oddane w najem jako lokal zamienny na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego.

## Prognoza sprzedaży

### §6

Tab. nr 8

Przyjmuje się następującą prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych:

rok	sprzedaż lokali mieszkalnych	
	rzeczywista	prognozowana
2010	20	-
2011	21	-
2012	17	-
2013	18	-
2014	15	-
2015	13	-
2016	16	-
2017	8	-
2018	10	-
2019	-	10
2020	-	10
2021	-	10
2022	-	10
2023	-	10
2024	-	10
2025	-	10

Gmina Miasto Nowy Targ posiada 26 lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych Polana Szaflarska 1 i 2, proponuje się podjęcie uchwały Rady Miasta umożliwiającej sprzedaż przedmiotowych lokali na rzecz najemców.





## **Obniżanie stawek czynszu**

### **§ 9**

1. Dopuszcza się możliwość obniżenia obowiązującej miesięcznej stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego dla najemców, jeżeli wysokość czynszu za najem lokalu przekroczy w skali roku 2% wartości odtworzeniowej lokalu i najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
2. Nie dopuszcza się możliwości obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.
3. Przyjmuje się stosowanie systemu obniżek czynszowych w zależności od osiągniętych dochodów gospodarstw domowych w oparciu o średni miesięczny dochód (w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych) na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
  - a) do 40% kwoty najniższej emerytury - 40% obniżki,
  - b) do 80% kwoty najniższej emerytury - 20% obniżki.
4. Udzielona pomoc finansowa na obniżenie czynszu obejmować będzie okres 12 miesięcy.
5. Burmistrz w drodze zarządzenia określi tryb i zasady rozpatrywania wniosków na obniżenie czynszu w oparciu o przyjęte założenia w niniejszej uchwale.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

#### **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

### **§ 10**

1. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność i współwłasność Gminy zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu Sp. z o.o., powstały na mocy uchwały Nr 38/VII/07 Rady Miasta Nowego Targu z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu celem zawiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Zarządzanie odbywa się w oparciu o odrębnie zawartą umowę o świadczenie usług szczegółowo w niej opisanych a wykonywane jest przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
4. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. zarządza w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych, członkiem których jest gmina.
5. Zakłada się że w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte w oparciu o odrębną uchwałę Rady Miejskiej działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:

- zarządzania budynkami komunalnymi,
  - zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
  - zarządzania budynkami , które przejmowane będą na stan gminy
6. Za cel opracowania przewidywanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę efektywności świadczonych usług dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi.
- 7.

## **Zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

### **§ 11**

Podstawą zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy jest umowa pomiędzy Gminą Miasto Nowy Targ a ZGM sp.zo.o. zwanym zarządcą do obowiązków którego należy:

1. prowadzenie aktualnego wykazu komunalnych lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych,
2. aktualizowanie stanu prawnego ze stanem faktycznym nieruchomości,
3. prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej nieruchomości w sposób prawem przewidziany,
4. aktualizacja w terminie do 31 marca każdego roku zgodnie z obowiązującymi przepisami regulaminów dotyczących między innymi:
  - a) regulaminu rozliczania dostaw ciepła dla budynku
  - b) regulaminu rozliczania dostaw wody i odprowadzania ścieków
  - c) regulaminu rozliczania wywozu nieczystości stałych
  - d) porządku domowego.
  - e) bezpieczeństwa p/poż.
  - f) sposobu nawiązywania kontaktu z lokatorami lokali komunalnych i socjalnych, oraz najemcami lokali użytkowych w przypadkach nagłych, zgłaszania oraz usuwania usterek,
5. utrzymanie w należytym porządku i czystości:
  - a) pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku lokali.
  - b) terenów zielonych i podwórek przynależnych do nieruchomości,
  - c) dróg i chodników przynależnych do nieruchomości, placów zabaw, boisk sportowych.
6. wykonywanie prac między innymi w zakresie: bieżącej konserwacji powierzonych budynków i wszelkich urządzeń w nim znajdujących się, remontów bieżących, napraw, konserwacji / modernizacji instalacji wewnętrznej zimnej wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, C.O., instalacji elektrycznej, oświetlenia, instalacji gazowej, wentylacji i przewodów kominowych oraz innych instalacji i urządzeń będących własnością obiektów i lokali komunalnych -zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
7. likwidacja awarii, a następnie usuwanie skutków i przyczyn awarii urządzeń oraz instalacji wewnętrznych w budynkach i lokalach komunalnych (za materiały wbudowane płaci zamawiający), przy czym zakres zawieranie umów i rozliczanie dostawy mediów: co., energii elektrycznej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci oraz innych umów na niezbędne usługi w zakresie zawartym w niniejszej umowie za zgodą Zamawiającego,
8. udzielanie każdemu z lokatorów na jego żądanie wyczerpujących informacji o sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością,
9. prowadzenie spraw Zamawiającego na zewnątrz, w stosunkach pomiędzy lokatorami komunalnymi, a Zamawiającym, wydawanie zarządzeń porządkowych oraz zgody na wykonywanie dodatkowych remontów i modernizacji wewnątrz lokalu,
10. przechowywanie, zabezpieczenie i archiwizowanie dokumentów i dokumentacji dotyczącej nieruchomości, lokali komunalnych i użytkowych,

11. wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń najemcom lokali komunalnych.

## Rozdział 6.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

#### § 12

1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynszu za najem lokali użytkowych,
- 3) opłaty z tytułu reklam i szyldów,
- 4) wpływy z dzierżawy terenu,
- 5) dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki zewnętrzne.

## Rozdział 7

**Wysokość wydatków w kolejnych latach uwzględniających koszty bieżącej eksploatacji, lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.**

**Tab. nr 12**

**Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy  
w latach 2015-2019**

rodzaje kosztów	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty zarządu dla budynków komunalnych	598 967	614 806	624 721	586 198	590 190

**Tab. nr 13**

**Szacunkowe wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy  
w latach 2020-2025**

rodzaje kosztów	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty zarządu dla budynków komunalnych	595 000	600 000	605 000	610 000	615 000	620 000

## Rozdział 8

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

#### Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym

##### § 13

1. Gmina będzie podejmować działania umożliwiające:
  - 1) zapewnienie odpowiedniej do potrzeb ilości lokali socjalnych, w związku ze wzrostem zapotrzebowania na lokale socjalne oraz koniecznością realizacji wyroków eksmisyjnych,
  - 2) prowadzenie remontów budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonej formie,
  - 3) pozyskiwanie substancji mieszkaniowej od zakładów pracy, przedsiębiorstw, z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, nabywanie budynków mieszkalnych wykończonych lub w trakcie realizacji,
  - 4) pozyskiwanie lokali socjalnych (lub pomieszczeń tymczasowych) w drodze przekwalifikowania gorszych lokali komunalnych,
  - 5) wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale zamienne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe,
  - 6) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
  - 7) pozyskiwanie lokali na rynku wtórnym;
  - 8) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
  - 9) prowadzenie działań mających na celu realizację szeroko pojętego programu zamiany mieszkań;
  - 10) przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach;
  - 11) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez ZGM Sp. z o. o., poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji.
2. Gmina nie częściej niż co 2,5 roku będzie weryfikować spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu lokalu socjalnego, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.
  - 1) na pisemne żądanie gminy najemcy zobowiązani będą do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, celem przeprowadzenia weryfikacji wysokości płaconego czynszu przez najemców i ustalenia nowej wysokości stawki czynszu dla najemców przekraczających kryteria finansowe określone w uchwale Rady Miasta w sprawie *zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Nowy Targ*.
  - 2) przeprowadzana weryfikacja czynszowa odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku przekroczenia normy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:  
50 m<sup>2</sup> – dla jednej osoby,  
25 m<sup>2</sup> – dla każdej kolejnej osoby,  
gmina może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego

przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zastępczy.

## **Wydzierżawianie wspólnotom mieszkaniowym nieruchomości gruntowych**

### **§14**

Wydzierżawianie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, przyległych do budynków wspólnot mieszkaniowych, dla których przy wyodrębnianiu własności lokali w budynkach nie wydzielono działki gruntu spełniającej wymogi działki budowlanej, realizowane będzie w oparciu o zapisy przyjętej uchwały Rady Miasta Nowego Targu w tym zakresie i wydanego na jej podstawie zarządzenia Burmistrza Miasta Nowy Targ określającego zasady wydzierżawiania wspólnotom nieruchomości gruntowych.

## **Założenia polityki**

### **§15**

1. Gmina powinna pozyskiwać lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, a także podejmować działania zmierzające do odzyskania mieszkań, po opuszczeniu lokalu przez najemcę. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności jest niskie. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali mieszkalnych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania Miasta na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych o wyższym standardzie, socjalnych, lokali zamiennych i tymczasowych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.
2. Gmina w ramach prowadzenia lokalnej polityki mieszkaniowej będąc zainteresowaną poprawą stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych winna rozważyć budowę nowych budynków wielomieszkaniowych na bazie posiadanego gminnego terenu przy ul. Sikorskiego w Nowym Targu i w miejscowości Szaflary przy ul. Zakopiańskiej 10.
3. Gmina winna nawiązać współpracę z Polskim Funduszem Rozwoju Nieruchomości S.A. realizującym obecnie program rządowy Mieszkanie Plus.