

PROJEKT BURMISTRZA MIASTA NOWY TARG

**UCHWAŁA NR ...../2019  
RADY MIASTA NOWY TARG  
z dnia .... września 2019 roku**

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Nowy Targ na lata 2019-2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) 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 2019 r., poz. 1182)

Rada Miasta Nowy Targ uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Nowy Targ na lata 2019-2025” zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Targ.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Opracował: Marian Kowalik

Akceptował:

**Z-CA NACZELNIKA WYDZIAŁU**

*mgr inż. Paweł Maczek*

Pod względem prawnym akceptował:

**RADCA PRAWNY**

*Wojciech Gliściński*

KR-1950

Pod względem finansowym akceptował:

**SKARBNIK MIASTA**

*mgr Łukasz Dłubacz*

Zatwierdził:

**BURMISTRZ**

*mgr Grzegorz Watycha*

## U Z A S A D N I E N I E

W oparciu o art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rady gminy posiadające mieszkaniowy zasób zobowiązane są do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten zawierać ma dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu gminy, określać potrzeby remontowe i modernizację zasobu, przewidywać środki finansowe na utrzymanie tego zasobu a także określić politykę gminy w zakresie polityki czynszowej i sprzedaży lokali.

Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowią mają podstawę do działania dla władz miasta w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego. Mając na uwadze zapisy ustawy zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Nowy Targ.

Mieszkaniowy zasób gminy był i jest obszarem deficytowym i niedoinwestowanym, zarówno w gospodarce poprzedniego systemu ekonomicznego, jak i obecnego. Biorąc pod uwagę fakt, że ustawowy obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy, realizacja założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców. Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ  
  
mgr Grzegorz Watycha

Z-CA NACZELNIKA WYDZIAŁU

  
mgr inż. Paweł Maczek

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr ...../2019  
Rady Miasta Nowy Targ  
z dnia .... września 2019 roku

**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 Gminy Miasta Nowy Targ liczący na dzień 31 grudnia 2018 r. 382 lokale objęty wieloletnim programem tworzą mieszkania położone w budynkach wielomieszkaniowych będących współwłasnością miasta i innych podmiotów, tj. osób fizycznych lub osób prawnych oraz w budynkach stanowiących w całości własność miasta, co 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.	Wojska Polskiego 3	7	285,50m <sup>2</sup>
21.	Augustyna 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 Szaflarska 1	17	781,90m <sup>2</sup>
29.	os. Polana Szaflarska 2	9	390,20m <sup>2</sup>
<b>Razem</b>		<b>289</b>	<b>12.132,34m<sup>2</sup></b>

We wspólnotach mieszkaniowych gmina posiada 289 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 12.132,34 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>377,17 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 – 6 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 340,34 m<sup>2</sup>. Budynek przejęty Gminą Miasto Nowy Targ w następstwie komunalizacji terenów kolejowych.
4. Mieszkanie o pow. 37,00 m<sup>2</sup> w budynku przedszkola przy ul. Wojska Polskiego 5.

W budynkach stanowiących własność gminy znajduje się łącznie 16 lokali mieszkalnych o pow. 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 we wspólnotach mieszkaniowych pochodzi z lat 60-tych i 70-tych oraz 1 budynek wybudowany w roku 1992. Wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną i centralnego ogrzewania. Mieszkania znajdujące się w gminnych budynkach wybudowanych przed 1939 r. oraz z lat 50-tych w większości nie posiadają instalacji centralnego ogrzewania, 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 80- -90-te	lata 2000-ne
ilość gminnych mieszkań	9	73	264	10	26

2. Posiadane mieszkania znajdujące się w budynkach wybudowanych przed rokiem 1939 są to mieszkania znajdujące się w budynku przy ul. Św. Anny 22 oraz w budynku przy ul. Zakopiańskiej 10 w Szaflarach.

3. Posiadane mieszkania z lat 50-tych to mieszkania znajdujące się na os. Topolowym.

4. Posiadane mieszkania z lat 60-tych i 70-tych usytuowane są w budynkach przy ul. A. Suskiego, ul. Wojska Polskiego, ul. Szaflarskiej, ul. Kopernika i al. Tysiąclecia.

W okresie tym został oddany do użytku również budynek przy ul. Ludźmierskiej 32, w którym znajdują się lokale socjalne.

5. Posiadane mieszkania z lat 80-tych i 90-tych są pozyskane przez Gminę Miasto Nowy Targ z zasobów Nowotarskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (9 mieszkań) 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.

6. 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 na Polanie Szaflarskiej 1 i 2.

7. Większość budynków pochodzi z okresu między 1955 a 1975 rokiem, czyli mających od 45 do 60 lat, świadczy to 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	50%	30%	20%
wspólnoty mieszkańcowe	27		33%	67%

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 ustalane będą przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy, tj. ZGM sp. z o.o. na podstawie corocznych przeglądów technicznych, 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 ustalane 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 ograniczono 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,

oraz w budynku przy ul. Zakopiańskiej 10 w Szaflarach wykonano remont komina na kwotę ok. 20.000 zł.

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

**Tab. nr 7**

**Plan modernizacji budynków komunalnych**

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



## Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali

### Sprzedaż lokali mieszkalnych

#### § 4

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w oparciu o zapisy uchwały 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

**Rozdział 4**  
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**Zasady ustalania stawki czynszowej**

**§ 7**

1. Wysokość czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Miasta Nowy Targ w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
2. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wpływające na poziom stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, przyjmując następujące procentowe obniżenie stawki bazowej dla lokali mieszkalnych z tytułu:
  - usytuowania na parterze i powyżej trzeciego piętra – 5%,
  - posiadania ciemnej kuchni – 10%,
  - braku centralnego ogrzewania – 5 %.

**Podwyższanie stawek czynszu**

**§ 8**

1. Dopuszcza się uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w okresie realizowania programu oraz przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.
2. Podwyższanie czynszu następuje na uzasadniony wniosek zarządcy zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Nowy Targ tj. ZGM sp. z o.o., po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania zasobów.

**Tab. nr 9**

**Wpływy z czynszów (w złotych)**

	2016	2017	2018
Kwota	1.899.358	1.852.953	1.836.132

**Tab. nr 10**

**Zadłużenie czynszowe za ostatnie lata (w złotych)**

	2016	2017	2018
Kwota	65.753	37.790	30.805

3. Proponuje się w roku 2020 dokonać podwyżki obowiązującej miesięcznej stawki czynszowej do kwoty 5,50 zł za 1 m<sup>2</sup>, natomiast podwyżki w pozostałych latach uzależnić od inflacji.
4. Zmiany stawki czynszowej dokonywane będą w drodze zarządzeń wydawanych przez Burmistrza Miasta.
5. Zmiany stawki czynszowej mogą wpływać na wysokość wypłacanych przez Miasto kwot dodatków mieszkaniowych. Tabela nr 11 przedstawia roczne kwoty wypłacane na rzecz gminnych najemców od roku 2014 do 2018.

**Tab. nr 11****Wyplacane przez Miasto dodatki mieszkaniowe (w złotych)**

	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Kwoty dodatków mieszkaniowych	440.797	390.086	331.681	280.539	252.800

### **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., powstała 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 w Nowym Targu 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 w nowym Targu 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.

### **Zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### **§ 11**

Podstawą zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy jest umowa pomiędzy Gminą Miasto Nowy Targ a ZGM w Nowym Targu Sp. z o.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 należyтым 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) wpływy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 6) 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**

<b>rodzaje kosztów</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
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**

<b>rodzaje kosztów</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
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 nie pogorszonym stanie,
- 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.

## **Wydierżawianie wspólnotom mieszkaniowym nieruchomości gruntowych**

### **§14**

Wydierżawianie 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 wydierżawiania 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.