



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 6 grudnia 2024 r.

Poz. 7958

### UCHWAŁA NR IX/113/2024 RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA

z dnia 26 listopada 2024 roku

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Nowego Sącza na lata 2024 - 2030**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza, Rada Miasta Nowego Sącza uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Nowego Sącza na lata 2024 - 2030 w brzmieniu, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

**Krzysztof Gluc**

Załącznik  
do UCHWAŁY NR IX/113/2024  
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA  
z dnia 27 listopada 2024 r.

# **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Nowego Sącza na lata 2024 - 2030**

Nowy Sącz, 2024



**Spis treści:**

<b>Podstawa prawna opracowania</b> .....	5
<b>Słownik pojęć</b> .....	5
<b>Wstęp</b> .....	5
<b>1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Nowy Sącz w poszczególnych latach</b> .....	7
1.1 Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Nowego Sącza ...	7
1.2 Zasób mieszkaniowy miasta, pozostałe budynki i lokale zarządzane lub współzarządzane przez miasto Nowy Sącz .....	8
1.3 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego .....	10
1.4 Analiza potrzeb mieszkaniowych .....	14
<b>2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali</b> .....	21
2.1 Informacje ogólne .....	21
2.2 Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobu w latach 2024-2030 .....	25
<b>3. Sprzedaż lokali mieszkalnych</b> .....	27
3.1 Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych .....	27
3.2 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2030 .....	28
<b>4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu</b> .....	28
4.1 Podstawy prawne .....	28
4.2 Zasady ustalania stawki czynszu .....	29

4.3 Czynniki podwyższające lub obniżające wysokość bazowej stawki czynszu .....	30
4.4 Warunki obniżania czynszu .....	31
4.5 Obecnie obowiązujące stawki czynszu .....	32
<b>5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w kolejnych latach .....</b>	<b>33</b>
5.1 Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta .....	33
5.2 Gospodarowanie nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych ...	33
<b>6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach obowiązywania programu .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Wysokość planowanych wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne .....</b>	<b>35</b>
<b>8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy .....</b>	<b>37</b>
<b>Podsumowanie .....</b>	<b>39</b>
<b>Spis załączników do niniejszego opracowania.....</b>	<b>40</b>

## **Podstawa prawna opracowania:**

Obowiązki Miasta Nowy Sącz dotyczące polityki mieszkaniowej są regulowane przez niżej wymienione przepisy prawa i akty prawa miejscowego:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145);
- Uchwała Nr XLVII/557/2021 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 13 lipca 2021 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2021 r. poz. 4499 z późn. zm.).

## **Słownik pojęć:**

**Miasto** - Miasto Nowy Sącz;

**Gmina** - Gmina Nowy Sącz;

**Program** - Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Nowego Sącza na lata 2024 - 2030;

**Ustawa** - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);

**Zasób** - mieszkaniowy zasób miasta Nowego Sącza.

## **Wstęp**

1. Zgodnie z zapisami art. 4 ustawy, jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Nowego Sącza na lata 2024-2030 wynika z zapisów art. 21 ustawy i stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej przyjętej w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Nowego Sącza na lata 2016-2021.
3. Celem programu jest określenie strategicznych założeń, priorytetów oraz kierunków działania Miasta Nowego Sącza, racjonalnego i efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, które w szczególności powinny opierać się na:

- 1) zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do udzielenia pomocy mieszkaniowej;
  - 2) optymalnym wykorzystaniu lokali w zasobie mieszkaniowym gminy oraz na realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego, bądź na konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia;
  - 3) prowadzeniu polityki czynszowej uwzględniającej rosnące koszty utrzymania zasobu i stopniową podwyżkę stawki bazowej czynszu;
  - 4) prowadzeniu polityki remontowej odpowiadającej niezbędnym nakładom podejmowanym zarówno na utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, jak i na doprowadzeniu pustostanów do stanu używalności oraz działania w zakresie ochrony środowiska;
  - 5) poprawie jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta Nowego Sącza.
4. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta na lata 2024 - 2030 jest kompleksowym opracowaniem zawierającym zasady uwzględniające społeczne, ekonomiczne i prawne aspekty gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Nowy Sącz, a także inne działania zmierzające do poprawy jego wykorzystania.

**Rozdział 1****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Nowy Sącz w poszczególnych latach****1.1 Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Nowego Sącza**

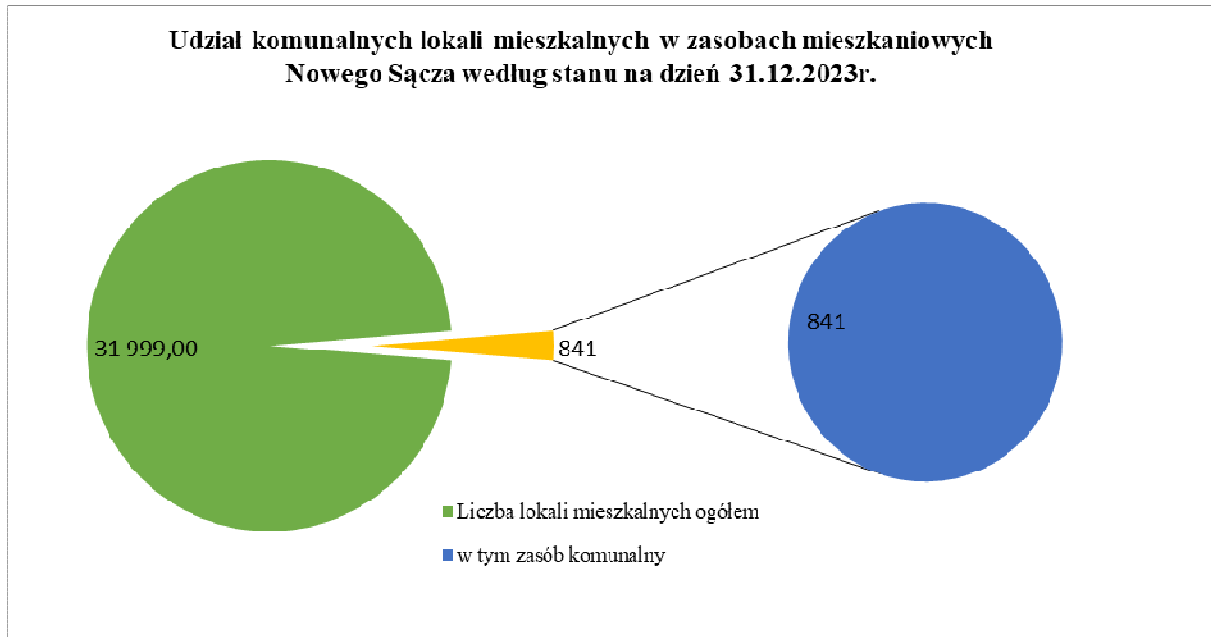
1. Powierzchnia miasta: 58 km<sup>2</sup>.
2. Liczba mieszkańców wg stanu na dzień 31.12.2023r. wg GUS: 80.358.
3. Budynki mieszkalne znajdujące się na terenie miasta Nowego Sącza stanowią własność:
  - a) Gminy Nowy Sącz,
  - b) Skarbu Państwa,
  - c) spółdzielni mieszkaniowych,
  - d) Sądeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.,
  - e) osób fizycznych,
  - f) innych podmiotów.
4. Według danych statystycznych przedstawionych w tabeli nr 1 zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Nowego Sącza w latach 2018-2023 kształtowały się następująco:

**Zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Nowego Sącza w latach 2018-2023***Tabela Nr 1*

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	30 440,00	30 602,00	30 908,00	31 555	31 701,00	31 999,00
- w tym zasób komunalny	959,00	949,00	939,00	928,00	896,00	841,00
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (w tys. m <sup>2</sup> )	2 275,00	2 298,15	2 327,86	2 401,00	2 417,92	2 446,00
- w tym zasób komunalny	42,47	42,17	41,71	41,26	39,91	37,51
Liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców	362,83	365,20	379,54	389,67	393,37	398,20
- w tym zasób komunalny	11,43	11,32	11,53	11,45	11,11	10,46
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (w m <sup>2</sup> )	74,70	75,10	75,31	76,10	76,30	76,40
- w tym zasób komunalny	44,28	44,44	44,42	44,46	44,54	44,60
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (w m <sup>2</sup> )	27,10	27,40	27,90	39,70	30,00	30,40
- w tym zasób komunalny	16,85	17,45	18,04	18,51	18,64	18,89
Liczba osób na 1 mieszkanie	2,76	2,74	2,70	2,60	2,54	2,50
- w tym zasób komunalny	2,62	2,54	2,46	2,40	2,38	2,36

Źródło: dane statystyczne GUS oraz własne

Wykres Nr 1



## **1.2. Zasób mieszkaniowy miasta, pozostałe budynki i lokale zarządzane lub współzarządzane przez miasto Nowy Sącz**

1. W skład zasobu mieszkaniowego miasta Nowy Sącz wchodzi lokale stanowiące własność gminy, komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy Nowy Sącz, z wyjątkiem należących do Towarzystwa Budownictwa Społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).
2. Według stanu na dzień 30.06.2024 r. mieszkaniowy zasób miasta Nowego Sącza tworzą 744 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 32.522,33 m<sup>2</sup>, w tym:
  - a) 276 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 12.320,80 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących własność miasta,
  - b) 430 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 18.452,94 m<sup>2</sup> w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, w których miasto posiada związany z własnością tych lokali udział w nieruchomości wspólnej,
  - c) 9 własnościowych lokali mieszkalnych w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej o łącznej pow. użytkowej 409,11 m<sup>2</sup>,
  - d) 2 lokale mieszkalne, co do których przysługuje miastu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: w Spółdzielni Mieszkaniowej Beskid o powierzchni użytkowej 34,59 m<sup>2</sup> oraz w Spółdzielni Mieszkaniowej Siła o powierzchni użytkowej 48,07 m<sup>2</sup>,
  - e) 27 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.304,89 m<sup>2</sup> w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu miasta.
3. W budynkach mieszkalnych miasto Nowy Sącz posiada 115 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 7.521,42 m<sup>2</sup>, w tym:

- a) 23 lokale o powierzchni użytkowej 1.607,34 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących własność miasta,
  - b) 89 lokali o powierzchni użytkowej 5.674,52 m<sup>2</sup> w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, w których miasto posiada udział w nieruchomości wspólnej,
  - c) 3 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 239,56 m<sup>2</sup> w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu miasta.
4. W ramach zarządzanego zasobu prowadzona jest również eksploatacja 8 budynków użytkowych wolnostojących, w których znajduje się łącznie 26 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 2.056,58 m<sup>2</sup>.
5. Miasto zarządza także lokalami w budynkach stanowiących współwłasność Miasta Nowy Sącz. Na dzień 30.06.2024r. zasób ten obejmuje:
- a) 52 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2.638,53 m<sup>2</sup>,
  - b) 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 22,43 m<sup>2</sup>.

*Wykaz zasobu, o którym mowa w pkt. 2, 3, 4 i 5: vide Załącznik nr 1 do niniejszego programu.*

6. W dyspozycji miasta, na realizację zadań własnych, o których mowa w niniejszym programie, pozostają także 33 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.855,74 m<sup>2</sup> wynajmowane przez miasto od Sądeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z przeznaczeniem na podnajem dla gospodarstw domowych uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta.

*Wykaz lokali: vide Załącznik nr 2 do niniejszego programu.*

7. Miasto Nowy Sącz posiada utworzony zasób pomieszczeń tymczasowych. Według stanu na dzień 30.06.2024 r. zasób ten obejmuje 10 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 319,67 m<sup>2</sup>.

*Wykaz lokali przeznaczonych na pomieszczenia tymczasowe: vide Załącznik nr 3 do niniejszego programu.*

8. Miasto Nowy Sącz, jako miasto na prawach powiatu, zarządza także budynkami i lokalami stanowiącymi własność i współwłasność Skarbu Państwa. Zasoby te, według stanu na dzień 30.06.2024 r. obejmują: 17 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 775,20 m<sup>2</sup> oraz 8 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 6.886,49 m<sup>2</sup>.

9. W latach 2018 - 2023 miasto pozyskało do zasobu 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 133,80 m<sup>2</sup>. Jeden lokal pozyskano drogą nabycia, pozostałe dwa na drodze postępowania spadkowego. Ponadto miasto nabyło udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym zwiększając tym samym zasób o 4 niewyodrębnione lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 227,97 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

1. Na terenie miasta Nowego Sącza istnieje zróżnicowanie standardów mieszkaniowych. Nieco gorszy jest stan i wyposażenie techniczne w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność, współwłasność i samoistne posiadanie Miasta, aniżeli w tych lokalach, których miasto jest właścicielem lub najemcą (wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe, STBS).
2. Na zróżnicowanie warunków mieszkaniowych i stan techniczny budynków istotnie wpływa ich wiek. W tabeli nr 2 przedstawiono dane dotyczące wieku budynków zarządzanych przez miasto:

#### Struktura zasobów mieszkaniowych ze względu na wiek budynków

Tabela Nr 2

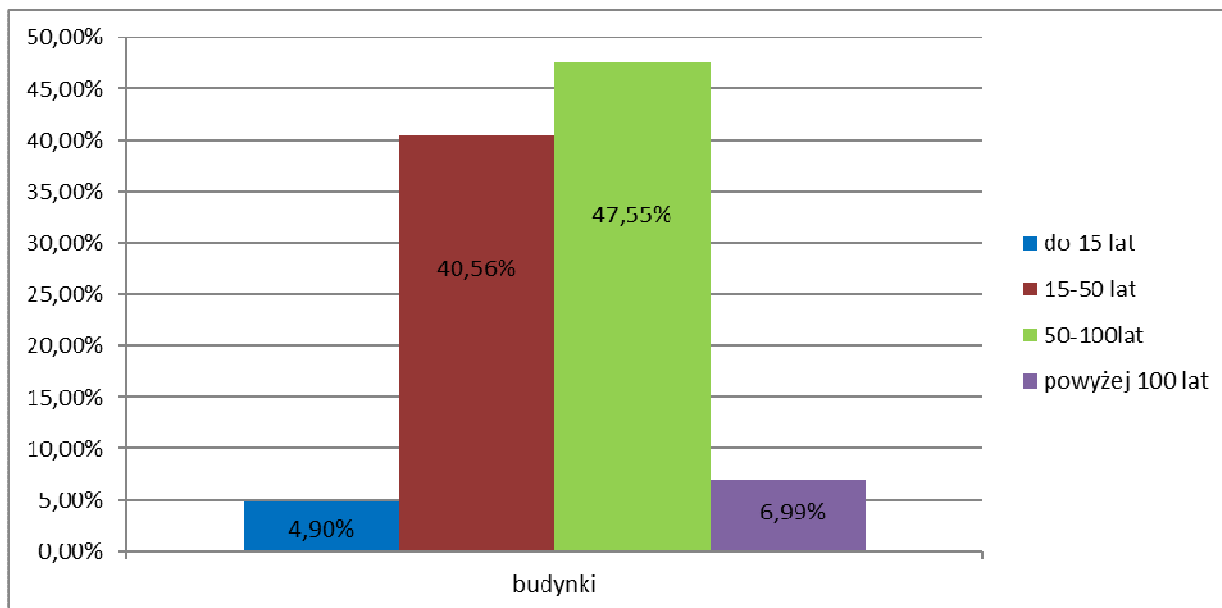
wiek	budynki komunalne					budynki, w których miasto jest właścicielem lub najemcą lokali mieszkalnych				
	ilość budynków	ilość lokali	pow. w m <sup>2</sup>	w tym najem socjalny i pom. tymczasowe		ilość budynków	ilość lokali	pow. w m <sup>2</sup>	w tym najem socjalny i pom. tymczasowe	
				ilość	pow. w m <sup>2</sup>				ilość	pow. w m <sup>2</sup>
do 15 lat	4	56	2 387,37	23	980,55	3	33	1 855,74	0	0
15-50 lat	9	124	5 572,02	84	3 547,75	49	305	12 591,00	18	707,96
50-100 lat	27	161	7 634,85	46	1 750,20	41	115	5 290,93	18	646,52
powyżej 100 lat	3	24	1 086,61	3	98,15	7	23	1 097,30	4	130,15
<b>Razem</b>	<b>43</b>	<b>365</b>	<b>16 680,85</b>	<b>156</b>	<b>6 376,65</b>	<b>100</b>	<b>476</b>	<b>20 834,97</b>	<b>40</b>	<b>1 484,63</b>

Źródło: opracowanie własne

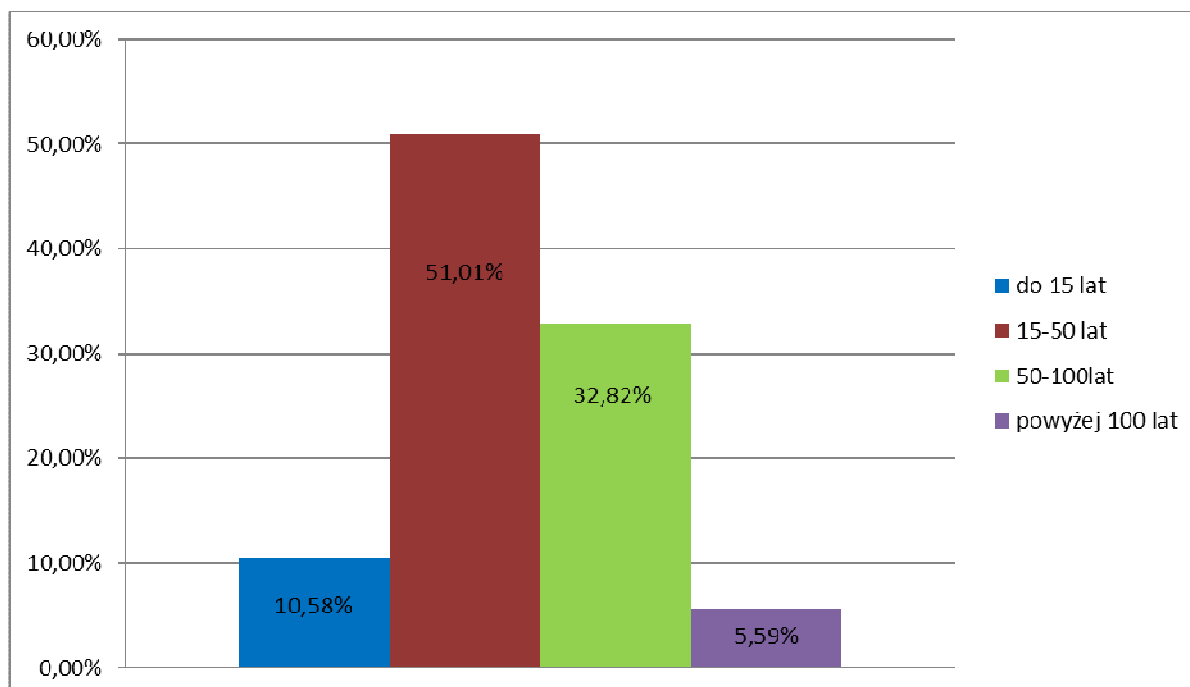
Analiza struktury wiekowej budynków wskazuje (co obrazują wykresy graficzne nr 2 i 3), że ponad 50% zasobu budynkowego, to budynki mające więcej niż 50 lat. W zasobie tym znajduje się 38,41% lokali mieszkalnych ogółem, a więc większość lokali mieszkalnych, bo ponad 61%, usytuowana jest w tej części budynków, które mają mniej niż 50 lat. Najmłodsze budynki, tj. mające mniej niż 15 lat stanowią jedynie 4,90% budynków ogółem, znajduje się w nich 10,58% lokali mieszkalnych ogółem.

**Procentowy udział budynków w zasobie mieszkaniowym według ich wieku**

Wykres Nr 2

**Procentowy udział lokali ogółem w budynkach należących do zasobu mieszkaniowego według ich wieku**

Wykres Nr 3

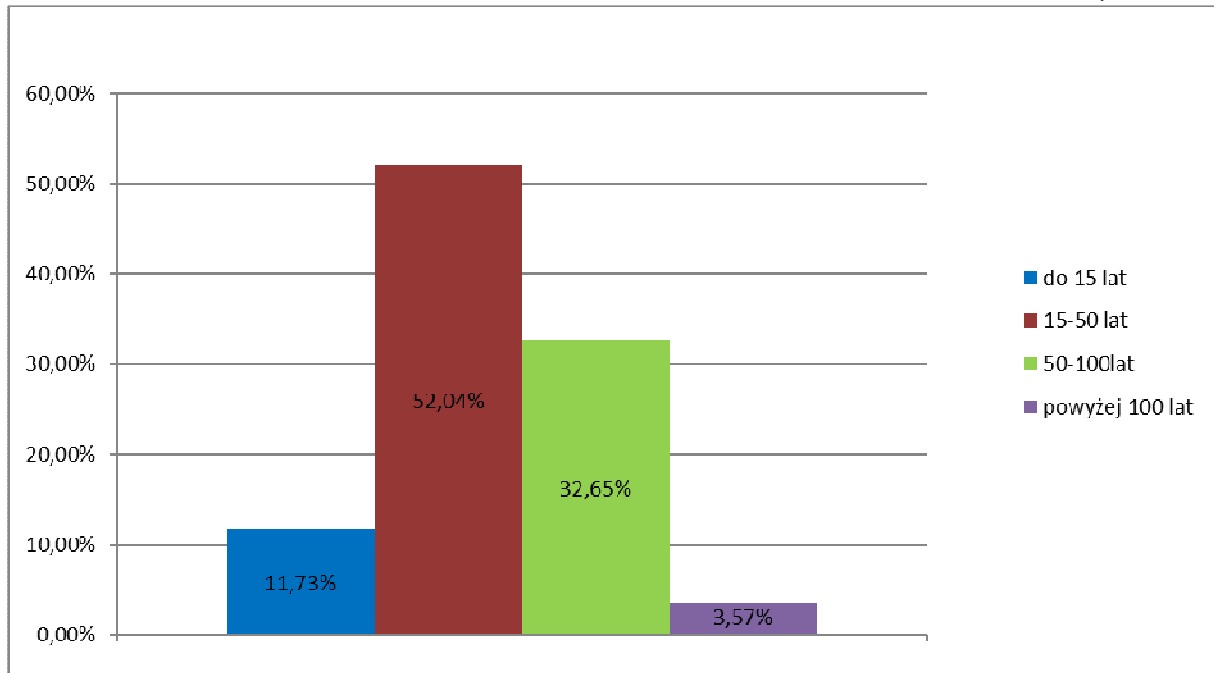


Struktura wiekowa lokali objętych najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych przedstawia się następująco: ponad 60% lokali objętych najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych usytuowana jest w budynkach mających mniej niż 50 lat, w tym 11,73% w budynkach młodszych niż 15-letnie. Druga część zasobu lokali objętych najmem socjalnym

i pomieszczeń tymczasowych, tj. 36,22% znajduje się w budynkach ponad 50-letnich przy czym, w budynkach mających ponad 100 lat znajduje się niecałe 4%.

### Procentowy udział lokali objętych najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych w budynkach należących do zasobu mieszkaniowego według wieku

Wykres Nr 4



Struktura wiekowa budynków w stosunku do roku 2016 uległa pogorszeniu. Udział budynków młodszych niż piętnastoletnie z 32,29% zmalał do 11,73%. Natomiast udział budynków w przedziale 15-50 lat znacząco wzrósł z 20,18% do 52,04%. Z drugiej strony udział budynków ponad stuletnich zmniejszył się z poziomu 6,73% do 3,57%.

Z analizy oceny struktury wiekowej budynków wynika, że celowym byłoby ponoszenie większych wydatków na modernizację zasobu lub podejmowanie działań mających na celu zmianę proporcji udziałowej nowych budynków w zasobie budynków komunalnych ogółem.

Wiek budynku ma znaczący wpływ na jego stan techniczny. W tabeli nr 3 wg stanu na dzień 31.12.2023 r. przedstawiono charakterystykę stanu technicznego budynków komunalnych, przy czym:

- stan techniczny dobry, oznacza, że budynki utrzymane są w należyтым stanie i w zasadzie nie jest konieczne ich remontowanie, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu,
- stan techniczny średni, oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu ich użytkowaniu. W obiektach tych należałoby przeprowadzić roboty remontowe lub modernizacyjne,
- stan techniczny zły, oznacza, że obiekty te są wyłączone z użytkowania lub wymagają pilnego przeprowadzenia remontów.

### Struktura budynków i lokali według stanu technicznego

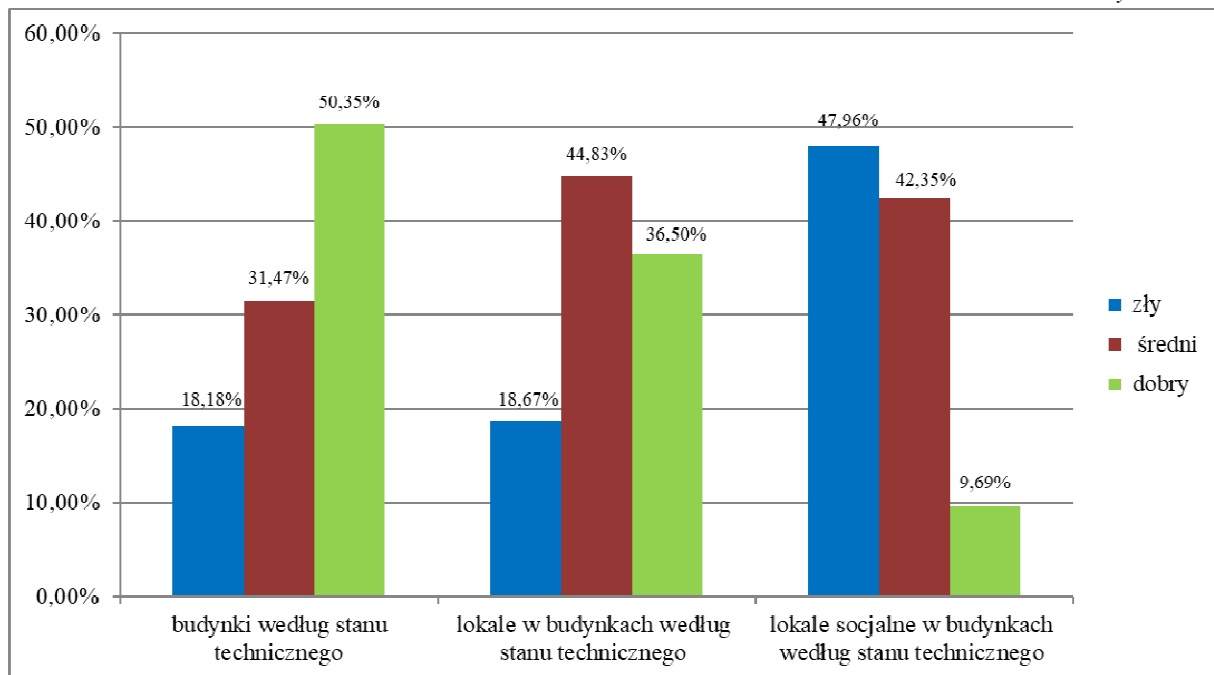
Tabela Nr3

Stan techniczny budynków	ilość budynków	ilość lokali	powierzchnia	w tym najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe	
				ilość	powierzchnia
dobry	72	307	13 771,66	19	837,32
średni	45	377	16 650,35	83	3 393,89
zły	26	157	7 093,81	94	3 630,07
<b>Razem</b>	<b>143</b>	<b>841</b>	<b>37 515,82</b>	<b>196</b>	<b>7 861,28</b>

Źródło: opracowanie własne

Powyższe dane w ujęciu procentowym obrazuje wykres graficzny nr 5.

Wykres Nr 5



Z analizy stanu technicznego wynika, że 50,35% budynków jest w dobrym stanie technicznym. W tych budynkach znajduje się łącznie 36,50% lokali mieszkalnych.

Budynki o złym stanie technicznym stanowią ponad 18%. Znajduje się w nich 18,67% lokali mieszkalnych.

Z analizy wynika, że nieco ponad 52% lokali objętych najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych znajduje się w budynkach o dobrym i średnim stanie technicznym. Druga połowa jest w złym stanie technicznym.

Budynki znajdujące się w złym stanie technicznym stanowią w większości własność miasta oraz budynki pozostające w jego samoistnym posiadaniu. Głównie stanowią one zabudowę w starej części miasta. Odbudowa, czy kapitalny remont tych budynków wymaga znacznych nakładów finansowych. W przypadku, gdy nakłady na remont przekraczają możliwości budżetu miasta podejmowana jest decyzja o sprzedaży takiej nieruchomości. Przykładem takich nieruchomości są budynki przy ul. Kochanowskiego 31, Piotra Skargi 2. Lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych stanowiące własność miasta Nowy Sącz oraz lokale wyodrębnione w Spółdzielniach Mieszkaniowych stanowiące własność miasta Nowy Sącz a także lokale podnajmowane do zasobu od Sądeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Nowym Sączu (partycypacja miasta Nowy Sącz) w większości są w dobrym stanie technicznym.

Dane zawarte w tabeli nr 3 wskazują, że co najmniej 26 nieruchomości wymaga remontów, których szacunkowy koszt to kwota przekraczająca 4.000.000 zł. Kwota ta nie obejmuje prac związanych z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego lub prac związanych z przystosowaniem lokalu dla przyszłego najemcy.

#### **1.4 Analiza potrzeb mieszkaniowych**

1. Ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz obowiązek zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego, pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych w przypadkach określonych w tej ustawie, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w wyrokach nakazujących opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.
3. W przypadku, gdy sąd orzekł o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, gmina na wniosek komornika, wskazuje pomieszczenie tymczasowe, noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba, że pomieszczenie odpowiadające wymogom pomieszczenia tymczasowego wskazał wierzyciel lub osoba trzecia.
4. W sytuacji, gdy gmina nie złoży oferty najmu socjalnego lokalu osobie uprawnionej do niego na mocy wyroku, wierzycielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze wobec gminy, na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego. W tym samym trybie, odszkodowania może domagać się wierzyciel, gdy pomimo braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu gmina nie wskaże dłużnikowi, na wniosek komornika, pomieszczenia tymczasowego w celu przymusowego wykonania obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego.

5. Roszczenia odszkodowawcze z powyższych tytułów są w mieście Nowy Sącz ograniczane poprzez podejmowanie następujących działań:
- realizacja w pierwszej kolejności, orzeczeń sądowych przyznających uprawnienie do najmu socjalnego lokalu,
  - negocjowanie odstąpienia lub obniżenia wysokości żądanych odszkodowań w drodze ugód sądowych i pozasądowych,
  - w przypadkach uzasadnionych kwestionowanie wysokości żądanego odszkodowania i ustalenie jego wysokości na drodze sądowej.

W tabeli nr 4 i na wykresie graficznym nr 6 przedstawiono analizę danych dotyczących żądanych i faktycznie wypłaconych kwot odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego w latach 2018-2023.

**Odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego na realizację wyroków eksmisyjnych w latach 2018-2023**

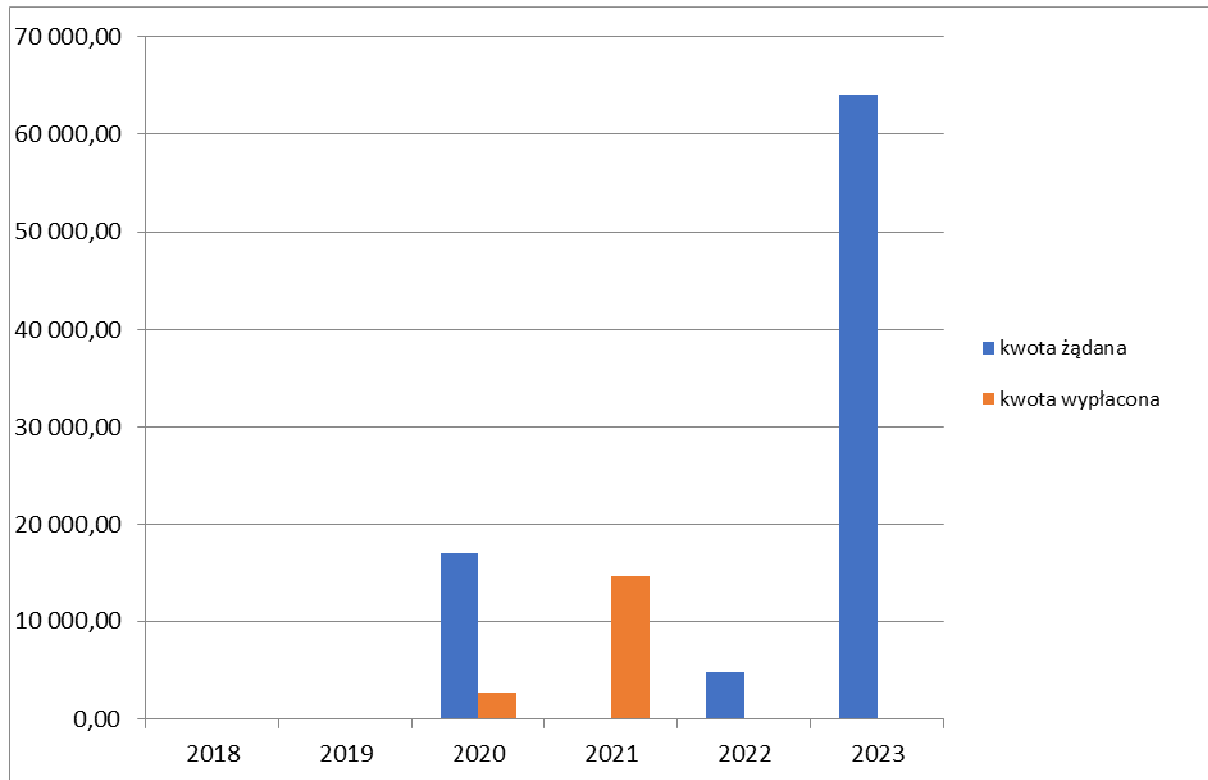
Tabela Nr 4

lata	opis	osoby fizyczne	osoby prawne	razem	różnica
2018	kwota żądana	0,00	0,00	0,00	0,00
	kwota wypłacona	0,00	0,000	0,00	
2019	kwota żądana	0,00	0,00	0,00	0,00
	kwota wypłacona	0,00	0,00	0,00	
2020	kwota żądana	17 062,11	0,00	17 062,11	14 382,84
	kwota wypłacona	2 679,27	0,00	2 679,27	
2021	kwota żądana	0,000	0,00	0,00	-14.758,76
	kwota wypłacona	14 758,76	0,00	14 758,76	
2022	kwota żądana	4 800,00	0,00	4 800,00	4 800,00
	kwota wypłacona	0,00	0,00	0,00	
2023	kwota żądana	64 059,84	0,00	64 059,84	64 059,84
	kwota wypłacona	0,00	0,00	0,00	

Źródło: Opracowanie własne

### Zestawienie porównawcze wysokości żądanych i wpłaconych kwot odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego na realizację wyroków eksmisyjnych w latach 2018-2023

Wykres Nr 6



#### 6. Popyt mieszkaniowy.

W tabeli nr 5 przedstawiono dane dotyczące ilości lokali mieszkalnych, gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu, mieszkań pozostających do dyspozycji i zrealizowanych wniosków o najem lokalu mieszkalnego w latach 2018-2023. Z danych tych wynika, że w latach 2018-2023 do zasiedlenia pozyskiwano średniorocznie 22 lokale mieszkalne. Pozwoliło to, w tym czasie, na złożenie ofert najmu lokali mieszkalnych dla aż 94 gospodarstw domowych, w tym dla 33, w związku z realizacją orzeczeń sądowych z przyznanym prawem do najmu socjalnego lokalu. Liczba pozyskiwanych lokali pozwoliła w tych latach, zabezpieczyć zapotrzebowanie na lokale mieszkalne z zasobu miasta na poziomie przekraczającym średniorocznie 37% .

**Zestawienie ilości lokali mieszkalnych, gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu, ilości mieszkań pozostających w dyspozycji i zrealizowanych wniosków w latach 2018-2023**

Tabela Nr 5

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	ilość lokali mieszkalnych ogółem (budynki komunalne i budynki w których miasto jest właścicielem lub najemcą lokali mieszkalnych)	959	949	939	928	896	841
1a	w tym najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe	233	234	233	233	204	206
2	ilość gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza wg stanu na dzień 31.12. ogółem, w tym:	47	43	49	32	37	51
2a	na najem lokalu docelowego	18	11	13	5	1	2
2b	na najem socjalny lokalu	26	26	31	22	32	41
2c	na realizację orzeczenia sądowego przyznającego uprawnienie do najmu socjalnego lokalu lub wnioski komornika o wskazanie pom. tymczasowego	3	7	5	5	4	8
3	ilość lokali odzyskanych/nabytych przeznaczonych do najmu w danym roku kalendarzowym ogółem, w tym:	28	26	9	26	32	14
3a	przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony – docelowych	14	12	8	14	11	6
3b	przeznaczonych do najmu na czas oznaczony – najem socjalny oraz pom. tymczasowych	14	14	1	12	21	8
4	ilość zrealizowanych wniosków o najem lokalu mieszkalnego ogółem, w tym	12	13	17	16	21	17
4a	o najem lokalu docelowego	2	6	3	13	5	3
4b	o najem socjalny lokalu	5	3	1	2	12	8
4c	prawomocnych orzeczeń sądowych z przyznanym prawem do najmu socjalnego lokalu	5	4	13	1	4	6

Źródło: opracowanie własne

## 7. Monitoring potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r. na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta oraz na najem pomieszczenia tymczasowego oczekuje łącznie:

- 40 gospodarstw domowych ubiegających się o najem ze względu na niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i trudną sytuację materialną,
- 6 gospodarstw domowych posiadających prawo do otrzymania oferty najmu socjalnego lokalu w związku z orzeczoną, wobec nich, eksmisją z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i oczekujących na najem pomieszczenia tymczasowego.

Prawidłowe określenie kierunków działań w zakresie zaspokajania w przyszłości potrzeb mieszkaniowych wymaga przeprowadzenia analizy struktury ilościowej gospodarstw domowych oczekujących na najem, a także rodzaju lokalu, do którego najmu się one kwalifikują. Strukturę tą obrazuje *tabela nr 6* i *wykres graficzny nr 7*.

### **Struktura ilościowa gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu, z podziałem na rodzaj lokalu, do najmu którego się kwalifikują - stan na 30.06.2024 r.**

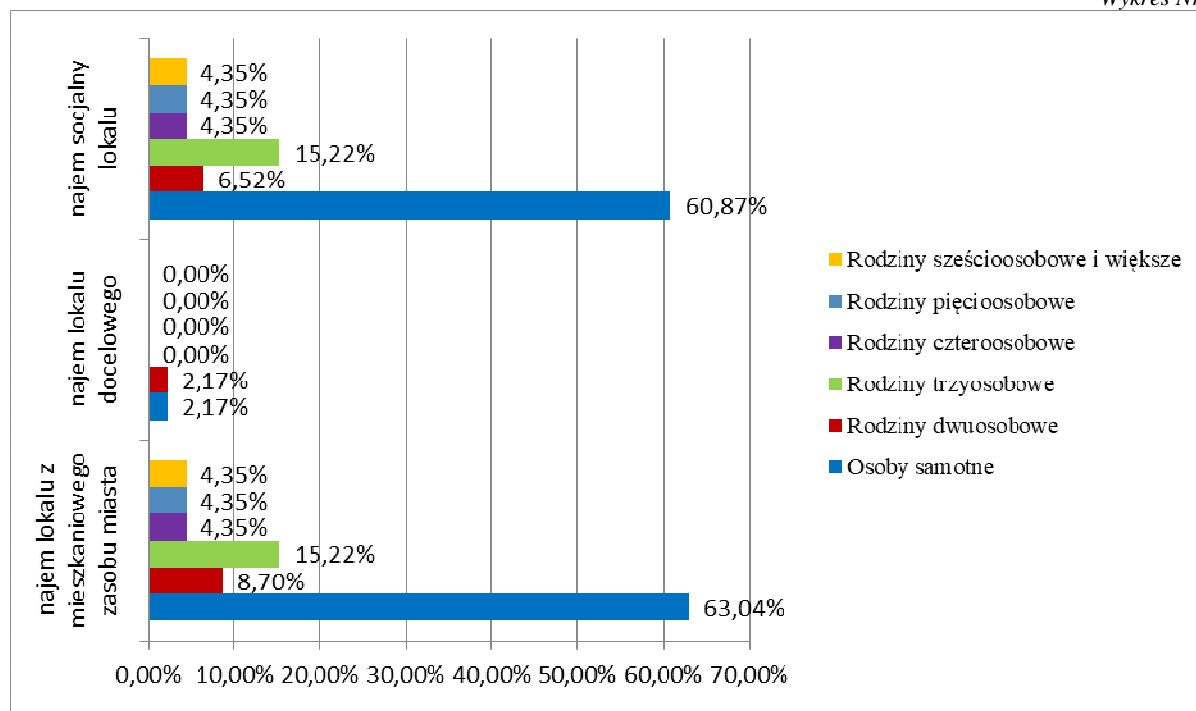
*Tabela Nr 6*

Lp.	gospodarstwo domowe	ilość wniosków ogółem	najem lokalu komunalnego/docelowego	najem socjalny lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego	
				ogółem	w tym: w związku z orzeczeniem sądowym
1	Osoby samotne	29	1	28	3
2	Rodziny dwuosobowe	4	1	3	2
3	Rodziny trzyosobowe	7	0	7	0
4	Rodziny czterosobowe	2	0	2	0
5	Rodziny pięciosobowe	2	0	2	0
6	Rodziny sześćosobowe i większe	2	0	2	1
<b>Razem</b>		<b>46</b>	<b>2</b>	<b>44</b>	<b>6</b>

Źródło: opracowanie własne

**Procentowy udział gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem ich struktury ilościowej i rodzaju lokalu, do najmu którego się kwalifikują**

Wykres Nr 7



Dane wskazują, że wśród gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta największy udział mają jednoosobowe gospodarstwa domowe. Stanowią one ponad 60% wnioskodawców ogółem, w tym w grupie gospodarstw domowych oczekujących na najem socjalny lokalu - 60,87% oraz w grupie wnioskodawców oczekujących na najem lokalu docelowego - 2,17%.

Wśród oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta 15,22% stanowią gospodarstwa dwuosobowe, następnie 8,70% gospodarstwa domowe liczące 3 osoby. Natomiast gospodarstwa cztero-, pięcio-, sześciuosobowe i większe stanowią łącznie 13,05%.

95% rodzin oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta stanowią gospodarstwa domowe, którym należy złożyć ofertę najmu socjalnego lokalu. W gronie oczekujących na najem socjalny lokalu 13,64% stanowią gospodarstwa domowe, którym prawo do takiego lokalu zostało przyznane orzeczeniem sądowym.

W ostatnich latach udział oczekujących na najem socjalny lokalu ze względu na uprawnienie wynikające z orzeczenia sądowego znacząco zmalał. Na koniec roku 2015, 2019 i 2023r. wynosił on odpowiednio: 39%, 21,2% i 16,3%. Jest to skutek stosowania słusznej zasady pierwszeństwa przy wykonywaniu ustawowego obowiązku składania ofert najmu socjalnego lokalu, aby uniknąć roszczenia odszkodowawczego od gminy, jakie przysługuje wierzycielom w przypadku niezłożenia przez gminę, takiej oferty. Ilość gospodarstw domowych oczekujących na najem socjalny lokalu z uwzględnieniem tytułu najmu obrazuje *tabela nr 7*.

**Zestawienie ilości gospodarstw domowych oczekujących na najem socjalny lokalu  
z uwzględnieniem tytułu uprawniającego do najmu takiego lokalu**

Tabela Nr 7

wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ilość rodzin oczekujących na najem socjalny lokalu figurujących na ostatecznej liście punktacyjnej	26	26	31	22	32	41
ilość wydanych skierowań	5	3	0	2	13	8
ilość wyroków sądowych w których Miasto zostało zobowiązane do wskazania lokalu na najem socjalny (stan na koniec roku)	2	5	2	3	4	5
ilość wydanych skierowań	5	4	13	1	4	6

*Źródło: opracowanie własne*

8. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z wyszczególnieniem najmu socjalnego lokalu i pozostałe lokale mieszkalne.

Do rozwiązywania problemów mieszkaniowych konieczne jest posiadanie przez miasto odpowiedniego zasobu mieszkaniowego. Powinien on pozwolić zaspokoić potrzeby w zakresie zabezpieczania lokali z przeznaczeniem na najem socjalny, na realizację wyroków sądowych, lokali zamiennych a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin najuboższych.

W tym celu niezbędna jest racjonalizacja gospodarowania istniejącym zasobem oraz pozyskiwanie mieszkań do zasobu.

W prognozowanym okresie zasób mieszkaniowy miasta Nowy Sącz ulegać będzie ciągłym zmianom. Przyczyną tych zmian będzie zarówno planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców, regulacja stanów prawnych budynków będących w posiadaniu Gminy jak i budowa nowych lokali mieszkalnych.

Miasto Nowy Sącz planuje powiększenie zasobu o 50 nowych lokali mieszkalnych przy udziale spółki gminnej tj. Sądeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego poprzez uzyskanie środków zewnętrznych na ten cel.

Biorąc pod uwagę planowaną sprzedaż lokali oraz budowę nowych szacuje się, że na koniec tego okresu liczba lokali mieszkalnych ogółem wzrośnie o 10, przy czym większy będzie przyrost lokali socjalnych, których na koniec okresu prognozowanego będzie o 7 więcej. Poziom ten zostanie osiągnięty drogą racjonalizacji wykorzystania zasobu lokalowego.

W tabeli nr 8 przedstawiono prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na najem socjalny lokalu i pomieszczenia tymczasowe oraz pozostałe lokale.

**Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2030 z podziałem na najem socjalny lokalu i pomieszczenia tymczasowe oraz pozostałe lokale**

Tabela Nr 8

Wyszczególnienie		Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)	najem socjalny lokalu i pom. tymczasowe	184	185	188	188	190	191	191
	pozostałe lokale mieszkalne	552	543	535	542	545	555	555
	razem	736	728	723	730	730	746	746

*Źródło: opracowanie własne*

## Rozdział 2

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

#### 2.1. Informacje ogólne

Poziom technicznego wyposażenia lokali w instalacje oraz ogólny stan techniczny budynków miasta Nowego Sącza jest zróżnicowany. Przyjmuje się, że lokal o pełnym standardzie wyposażenia technicznego, to lokal posiadający pięć następujących elementów wyposażenia technicznego:

- a) instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- b) instalacja centralnego ogrzewania (indywidualna lub zasilana z kotłowni zewnętrznych),
- c) instalacja gazowa lub energia elektryczna wykorzystywana dla celów bytowych,
- d) ubikacja,
- e) łazienka.

Brak któregośkolwiek z powyższych elementów powoduje, że lokal mieszkalny kwalifikowany jest do właściwej grupy lokali o obniżonym standardzie wyposażenia technicznego lokalu.

Podział lokali ze względu na poziom wyposażenia technicznego obrazuje *tabela nr 9* i *wykres graficzny nr 8*.

### Zasób mieszkaniowy z uwzględnieniem standardu wyposażenia lokali

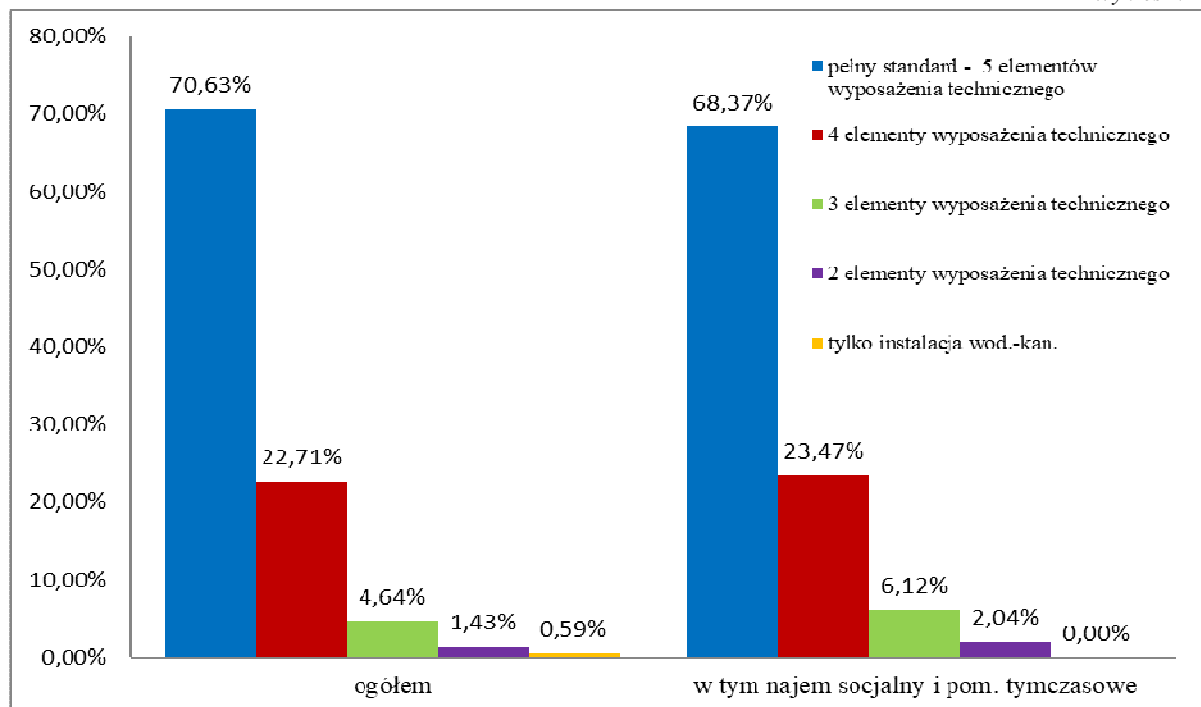
Tabela Nr 9

Ilość elementów wyposażenia technicznego	ilość mieszkań		powierzchnia lokali		udział wg ilości lokali	
	ogółem	w tym najem socjalny i pom. tymczasowe	ogółem	w tym najem socjalny i pom. tymczasowe	ogółem	w tym najem socjalny i pom. tymcz.
5 elementów wyposażenia technicznego (pełny standard)	594	134	26 897,61	5 526,57	70,63%	68,37%
4 elementy wyposażenia technicznego	191	46	8 683,81	1 848,94	22,71%	23,47%
3 elementy wyposażenia technicznego	39	12	1 428,25	424,74	4,64%	6,12%
2 elementy wyposażenia technicznego	12	4	383,39	98,82	1,43%	2,04%
tylko instalacja wod.-kan.	5	0	122,76	0	0,59%	0,00%
<b>razem</b>	<b>841</b>	<b>196</b>	<b>37 515,82</b>	<b>7 899,07</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: opracowanie własne

### Procentowy udział lokali w zasobie mieszkaniowym z uwzględnieniem standardu wyposażenia technicznego

Wykres Nr 8



Poziom wyposażenia lokali w instalacje związany jest często z wiekiem budynków, ale przede wszystkim z wielkością środków finansowych przeznaczanych na ich remonty. 70% lokali mieszkalnych posiada pełny standard wyposażenia technicznego, a niespełna 1% z nich można określić jako lokale substandardowe. Ponad 68% lokali objętych najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych posiada pełny standard wyposażenia technicznego.

W tabeli nr 10 przedstawiono informację o wydatkach na remonty zasobów komunalnych miasta Nowego Sącza z uwzględnieniem wpłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych w latach 2016-2023

### Zestawienie wydatków na remonty i modernizację zasobu w latach 2016-2023

Tabela Nr10

lata	koszty bieżących remontów (w tys. zł)	fundusz remontowy we WM (w tys. zł)	remonty razem (w tys. zł)
2016	318,75	493,83	812,58
2017	350,63	498,77	849,40
2018	253,11	527,60	780,71
2019	531,91	590,38	1 122,29
2020	151,51	567,21	718,72
2021	194,18	540,03	734,21
2022	154,72	393,97	548,69
2023	234,62	383,87	618,49
<b>razem</b>	<b>2 189,43</b>	<b>3 995,66</b>	<b>6 185,09</b>

Źródło: opracowanie własne

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy ustalane są w oparciu o zalecenia corocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego obiektów, przeprowadzanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wykonanych ekspertyz technicznych oraz wydanych decyzji przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Nowego Sącza.

W latach 2024-2030 miasto będzie dążyć do realizacji remontów budynków będących w złym stanie technicznym, o ile rachunek ekonomiczny potwierdzi celowość ich prowadzenia. Będzie także wykonywać remonty budynków o średnim stanie technicznym, by nie doprowadzić do pogorszenia się tego stanu. W miarę możliwości finansowych będzie również dokonywać modernizacji posiadanych zasobów w celu podwyższenia ich standardu.

Dodatkowo zaplanowano również remont pustostanów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy, których stan na dzień 30.06.2024 r. wynosi 51 lokali. Zaplanowano remont 1 lokalu mieszkalnego na kwartał, czyli 4 pustostany rocznie. Ze względu na ograniczone środki w budżecie Miasta prace te wykonywane będą siłami własnymi - grupą gospodarczą działającą przy Wydziale Komunalnej Obsługi Miasta. Ponadto w trakcie opracowywania jest Zarządzenie w sprawie: ustalania zasad przyjmowania i oceny wniosku o najem lokali mieszkalnych przeznaczonych do samodzielnego remontu.

Analiza elementów konstrukcji wielu budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, że stosowane w trakcie ich budowy technologie obecnie powodują konieczność poniesienia nakładów na ich modernizację:

- a) priorytetowo wykonuje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 Prawa budowlanego tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności przewodów wentylacyjnych dymowych i spalinowych,
- b) za standard docelowy uznaje się prowadzenie działań zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym,
- c) w celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków w szczególności wykonuje się remonty wynikające z analizy potrzeb, które obejmą zwłaszcza:
  - termomodernizację budynków, ze szczególnym uwzględnieniem docieplenia ścian i stropów oraz wymiany stolarki,
  - modernizację instalacji wentylacyjnej,
  - modernizację instalacji grzewczych, w tym wymianę systemów ogrzewania z węglowego na ciepło dostarczane centralnie lub indywidualne gazowe bądź elektryczne,
  - remonty instalacji wodno - kanalizacyjnej i elektrycznej,
  - rewitalizację zabytkowych elewacji.

Każdego roku będzie ustalany, na podstawie danych przekazywanych przez zarządców zasobów, rzeczowy plan remontów, który po zabezpieczeniu środków w budżecie miasta będzie wdrażany do realizacji.

Potrzeby remontowe są w znacznym stopniu uzależnione od wieku budynku, konieczności dostosowania go do istniejących przepisów, przeprowadzonych dotychczas prac remontowych, jakości wykonania tych prac, jak i sposobu użytkowania budynków i mieszkań przez najemców.

W ramach planu remontów na dany rok niezbędne będzie zabezpieczenie w budżecie miasta środków finansowych na przygotowanie do zasiedlenia lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci najemcy, opuszczonych przez byłych lokatorów. Lokale te nierzadko znajdują się w bardzo złym stanie technicznym i wymagają znacznego zakresu robót odtworzeniowych, a także modernizacyjnych podnoszących stan ich wyposażenia.

Miasto Nowy Sącz, jako właściciel lokali w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi zobowiązane jest do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym do jej remontów. W tym celu dokonuje wpłat na tworzone przez te wspólnoty fundusze remontowe, zgodnie z podjętymi w tym zakresie uchwałami właścicieli tworzących wspólnoty.

## **2.2 Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów w latach 2024-2030**

1. Zakłada się, że miasto będzie kontynuować działania mające na celu pozyskanie finansowych środków zewnętrznych na zmianę systemu ogrzewania lokali z paliwa stałego na paliwo gazowe lub inne proekologiczne.
2. Przy prognozowaniu wydatków na potrzeby remontowe należy zabezpieczyć środki budżetowe na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych.
3. Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2024-2030 w zakresie wydatków koniecznych do zabezpieczenia w budżecie miasta na remonty mieszkaniowych zasobów komunalnych łącznie z zaliczkami na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych przedstawia *tabela nr 11*:

### **Zestawienie planowanych wydatków na bieżące remonty zasobu w latach 2024-2030**

*Tabela Nr11*

<b>lata</b>	<b>koszty bieżących remontów (w tys. zł)</b>	<b>fundusz remontowy we WM (w tys. zł)</b>	<b>remonty razem (w tys. zł)</b>
2024	200,00	566,86	766,86
2025	210,00	589,63	799,63
2026	220,50	613,12	833,62
2027	231,52	631,51	863,03
2028	243,10	650,46	893,56
2029	255,25	663,47	918,72
2030	268,01	676,74	944,76
<b>razem</b>	<b>1 628,38</b>	<b>4 391,79</b>	<b>6 020,18</b>

*Źródło: opracowanie własne*

Zapotrzebowanie na środki finansowe w latach 2024-2030 w przyjętych powyżej kwotach, Wydział Geodezji i Nieruchomości oraz Wydział Inwestycji każdego roku, będzie zgłaszać do projektu budżetu miasta. Rzeczowy zakres remontów przyjętych do realizacji w danym roku ustalany będzie po uchwaleniu budżetu przez Radę Miasta na dany rok obrachunkowy.

Priorytety tworzenia planów remontowych w okresie obowiązywania Programu:

- a) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali mieszkalnych i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie awarii urządzeń, instalacji i elementów budynku;

- b) zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- c) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania wewnętrznych instalacji w budynkach i w lokalach mieszkalnych poprzez: udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów spalinowych, dymowych, wentylacyjnych, modernizację instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych i piorunochronnych;
- d) likwidacja pieców grzewczych na opał stały i zastąpienie ich innymi źródłami ciepła;
- e) podłączenie budynków, w miarę możliwości technicznych, do miejskiej sieci ciepłowniczej lub do sieci gazowej w celu zapewnienia nowoczesnych i ekologicznych źródeł ogrzewania,
- f) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynków, gzymsów, płyt balkonowych, schodów;
- g) wymiana lub wzmocnienie drewnianych konstrukcji więźb dachowych, wymiana pokryć dachowych i obróbek blacharskich dachów;
- h) wymiana skorodowanych rynien i rur spustowych, obróbek blacharskich;
- i) przeciwdziałanie zawilgoceniu budynków poprzez wykonanie izolacji przeciwwodnej lub przeciwwilgociowej ścian fundamentowych, wymianę skorodowanych rynien i rur spustowych, udrożnienie lub budowa odprowadzenia wód opadowych od budynku;
- j) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- k) remonty bieżące mające na celu utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym;
- l) remonty pustostanów;
- m) remonty lokali mieszkalnych podwyższające standard ich użytkowania;
- n) termomodernizacja budynków celem poprawy efektywności energetycznej budynków;
- o) remont elewacji mający na celu poprawę estetyki budynku;
- p) uporządkowanie terenów przyległych do budynków, wymiana lub budowa chodników, zakładanie zieleni.

Procentowy udział poszczególnych zadań w ww. kwotach obrazuje *tabela nr 12*:

**Planowany w latach 2024-2030 procentowy udział zadań remontowych w wydatkach remontowych ogółem według rodzaju prac**

*Tabela Nr12*

Lp.	Nazwa zadania	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Roboty zduńskie, remonty kominów itp.	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
2	Remonty instalacji elektrycznej	5%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
3	Remonty instalacji wod. - kan.	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
4	Wymiana stolarki	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
5	Modernizacje ogrzewania	10%	20%	15%	10%	10%	10%	10%
6	Elewacje - prace termomodernizacyjne	0%	5%	5%	10%	10%	10%	10%
7	Roboty dekarские	5%	5%	10%	10%	10%	10%	10%
8	Remonty w lokalach mieszkalnych	30%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
9	Remonty elementów konstrukcyjnych budynków	30%	21%	21%	21%	21%	21%	21%

*Zródło: opracowanie własne*

## Rozdział 3

### Sprzedaż lokali mieszkalnych

#### 3.1. Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

1. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa lub zasób nieruchomości miasta reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145).
2. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność miasta Nowego Sącza, w tym wysokość udzielanych bonifikat od ceny sprzedaży lokalu określone są w Uchwale Nr XI/149/2007 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 czerwca 2007 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, najmu lokali użytkowych, w tym garaży oraz zasad udzielania bonifikat (Dz. Urzęd. Woj. Małop., nr 620, poz.4106 ze zmianami).

Z uwagi na zmianę ww. uchwały - w zakresie Rozdziału IV dotyczącego sprzedaży lokali mieszkalnych wprowadzonych §1 pkt 2 uchwały Nr LII/664/2021 z dnia 23 listopada 2021 r. (Dz. Urzęd. Woj. Małop. 2021.7435), a dotyczącego podniesienia wysokości udzielanych bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej - „lawinowo” zwiększyła się ilość składanych wniosków o wykup lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

W tabeli nr 13 przedstawiono dane dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2016-2023.

#### Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2023

Tabela Nr13

Lata	Liczba złożonych wniosków	Liczba sprzedanych mieszkań	Średnia wysokość zastosowanej bonifikaty w %	Wpływy ze sprzedaży (w tys. zł)
2016	17	2	45,00%	119,98
2017	16	11	52,00%	576,48
2018	18	5	52,00%	246,03
2019	33	8	56,25%	388,18
2020	16	12	50,00%	834,76
2021	36	8	57,50%	491,26
2022	161	30	75,00%	1 595,72
2023	10	62	73,79%	4 054,87
<b>Razem</b>	<b>307</b>	<b>138</b>	<b>57,69%</b>	<b>8 307,28</b>

Źródło: opracowanie własne

3. Od stycznia do czerwca 2024 r. sprzedano 10 lokali mieszkalnych, za łączną kwotę 620.450,00 zł. Średnia wysokość zastosowanej bonifikaty wynosiła 71,00%. Na dzień

30.06.2024r. liczba procedowanych wniosków o wykup mieszkania komunalnego wynosiła 3.

### **3.2 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2030**

1. Na podstawie analizy danych z lat poprzednich przewiduje się, że w latach 2024-2030 sprzedaż lokali będzie kształtowała się następująco:

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2030**

*Tabela Nr 14*

<b>lata</b>	<b>ilość</b>	<b>szacunkowe wpływy (w tys. zł)</b>
2024	18	900,10
2025	23	2 228,36
2026	12	1 188,00
2027	10	999,00
2028	9	891,00
2029	10	990,00
2030	9	990,00
<b>Razem</b>	<b>91</b>	<b>8 186,46</b>

*Źródło: opracowanie własne*

## **Rozdział 4**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **4.1 Podstawy prawne**

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową. Z uwzględnieniem w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, a także ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego prezydent może stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

3. Zgodnie z art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli właścicielem lokali jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu ustala organ wykonawczy tej jednostki, zgodnie z zasadami określonymi w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Stawka czynszu może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej tylko w przypadkach określonych w art. 8a ust. 4a albo 4b ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalanego na okres 6 miesięcy przez wojewodę małopolskiego na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego oraz własnych analiz i ogłaszanej w formie obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego na dzień podjęcia uchwały wynosi: 6.083 zł i został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 27 września 2024 r., poz. 5906).
5. Zgodnie z art. 23 ust. 4 i art. 25e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawka czynszu z tytułu najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Oprócz czynszu najemcy lokali mieszkalnych (jeśli nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług) zobowiązani są do uiszczania opłat niezależnych od właściciela. Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć: opłaty za dostawy do lokalu energii cieplnej, elektrycznej i gazu, wody oraz odbiór ścieków i odpadów komunalnych.

#### **4.2 Zasady ustalania stawki czynszu**

1. Polityka czynszowa miasta będzie zmierzać w kierunku ustalenia takiego poziomu bazowej stawki czynszowej, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie miasta Nowego Sącza, by dochody z gospodarowania zasobem zapewniały pokrycie wydatków związanych z ich utrzymaniem.
2. Bazową stawkę czynszu, o której mowa w pkt 1, ustala się miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu o pełnym standardzie, przez który rozumie się lokal posiadający pięć następujących elementów wyposażenia technicznego:
  - a) instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
  - b) instalacja centralnego ogrzewania indywidualna lub zasilana z kotłowni zewnętrznych,
  - c) instalacja gazowa lub energia elektryczna wykorzystywana dla celów bytowych,
  - d) ubikacja,
  - e) łazienka.

3. Podwyżki stawek czynszowych nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, przy czym w przypadku podjęcia decyzji o zastosowaniu podwyżki nie powinna być ona niższa niż średnioroczny wskaźnik inflacji za rok poprzedni.

#### 4.3 Czynniki podwyższające lub obniżające wysokość stawki bazowej czynszu

Czynniki podwyższające lub obniżające wysokość stawki bazowej czynszu oraz ich procentowy wpływ na stawkę bazową obrazuje *tabela nr 15*:

#### **Czynniki podwyższające lub obniżające wysokość stawki bazowej czynszu**

*Tabela Nr 15*

Lp.	Rodzaj czynnika	% obniżenia / podwyższenia stawki bazowej
1.	<p>Wiek budynku i stan techniczny:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki wybudowane przed 2000 rokiem,</li> <li>- budynki wybudowane przed 2000r., w których po tej dacie wykonany był remont kapitalny, przez który należy rozumieć naprawę główną polegającą na wymianie co najmniej jednego elementu budynku mającego wpływ na zwiększenie jego wartości użytkowej tj. między innymi poprawę izolacji termicznej budynku, zmianę systemu ogrzewania, wymianę dachu itp., przy założeniu, że na remont budynku wydano z budżetu miasta kwotę ponad 10.000 zł w przeliczeniu na 1 lokal stanowiący własność Miasta.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">- 15%</p> <p style="text-align: center;">+15%</p>
2.	<p>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– brak 1 elementu wyposażenia technicznego</li> <li>– brak 2 elementów wyposażenia technicznego</li> <li>– brak 3 elementów wyposażenia technicznego</li> <li>– brak 4 elementów wyposażenia technicznego</li> <li>– tylko instalacja wodociągowo - kanalizacyjna.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">- 10%</p> <p style="text-align: center;">- 20%</p> <p style="text-align: center;">- 30%</p> <p style="text-align: center;">- 40%</p> <p style="text-align: center;">- 50 %</p>

3.	<p>Położenie budynku i lokalu:</p> <p>- w budynkach przy ulicach: Rynek, Św. Ducha, Ks. Kard. Wyszyńskiego, P. Skargi, Franciszkańskiej, Pl. 3 Maja, Kazimierza Wielkiego, Bóżniczej, Berka Joselewicza, Tymowskiego, Romanowskiego, Piastowskiej, Pijarskiej, Hoffmanowej, Dunajewskiego, Szwedzkiej, Wałowej, Sobieskiego, Lwowskiej do mostu na Kamienicy, Jagiellońskiej (do skrzyżowania z ul. Konarskiego), Konarskiego, Długosza (do skrzyżowania z ul. Konarskiego), Narutowicza, Wąsowiczów, Wazów, Wąskiej.</p>	+ 5 %
4.	<p>Potwierdzony decyzją administracyjną właściwego organu zły stan techniczny budynku lub lokalu wymagających jego wyłączenia z użytkowania.</p>	- 40%

Źródło: opracowanie własne

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej następuje poprzez zsumowanie wszystkich czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową z tym, że obniżenie nie może przekroczyć 50% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich czynników występujących w lokalu mających wpływ na jej wysokość dawało wartość większą.

#### 4.4 Warunki obniżania czynszu

1. Prezydent Miasta może stosować określone obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców i na ich uzasadniony wniosek, których średniomiesięczny dochód, w okresie roku kalendarzowego poprzedzającego rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w przypadku:
  - a) osoby samotnie gospodarującej - 70 % najniższej emerytury,
  - b) wieloosobowego gospodarstwa domowego - 50 % najniższej emerytury.
2. Przy zawieraniu ugody dotyczącej obniżenia czynszu uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".
3. Dochód, o którym mowa w punkcie 1 - zgodnie z art.7 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - jest tożsamy z dochodem w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
4. O obniżkę czynszu w wysokości do:

- a) 30% kwoty naliczenia mogą ubiegać się najemcy spełniający kryteria określone w pkt 1 lit. a,
  - b) 50% kwoty naliczenia mogą ubiegać się najemcy spełniający kryteria określona w pkt 1 lit. b.
5. Obniżkę czynszu przyznaje się na okres nieprzekraczający 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Prezydent Miasta, na wniosek najemcy, może udzielić obniżki czynszu na kolejne, co najwyżej 12-miesięczne okresy.
6. Obniżki czynszu nie dotyczą najemców:
- a) niewywiązujących się z obowiązków utrzymania lokalu w należywym stanie technicznym,
  - b) naruszających zasady porządku domowego,
  - c) korzystających z lokalu bezumownie,
  - d) najmu socjalnego lokalu.

#### **4.5 Obecnie obowiązujące stawki czynszu**

1. Maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza może wynosić 3% wartości odtworzeniowej lokalu, tj. na dzień 30 września br. 15,21 zł/m<sup>2</sup>.
2. Aktualna miesięczna stawka bazowa czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych zawartych na czas nieoznaczony stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Nowego Sącza, zgodnie z Zarządzeniem Nr 455/2018 Prezydenta Miasta Nowego Sącza z dnia 17 sierpnia 2018 roku wynosi 4,50 zł za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu, co oznacza że stanowi niespełna 1% wartości odtworzeniowej lokalu. Uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wysokość stawki bazowej czynszu ustalona została maksymalna i minimalna wysokość stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego zawarty na czas nieoznaczony w wysokości odpowiednio 4,73 zł i 2,25 zł za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.
3. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy i może zostać zróżnicowana w zależności od wyposażenia lokalu i stanu technicznego budynku, w którym są one usytuowane. Obecnie obowiązująca stawka czynszu najmu socjalnego, zgodnie z ww. zarządzeniem, wynosi 1,13 zł za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu miesięcznie.
4. W okresie obowiązywania niniejszego Programu przewiduje się wzrost stawki bazowej czynszu w wysokości ok. 35-55%. Uzyskane przychody przeznaczone będą na utrzymanie i remonty mieszkaniowego zasobu miasta. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych na zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową.

## Rozdział 5

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w kolejnych latach**

#### **5.1 Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta**

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta jest zadaniem własnym gminy realizowanym przez jej organ wykonawczy.

1. Prezydent Miasta Nowego Sącza czynności te wykonuje przy pomocy jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta, tj. właściwe Wydziały Urzędu, których kompetencje określa Regulamin organizacyjny Urzędu Miasta Nowego Sącza oraz przy pomocy zarządców nieruchomości.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym, stanowiącym własność miasta zlecane jest w trybie bezprzetargowym podmiotom wewnętrznym - działając na podstawie art. 214 ust. 1 pkt 11 lit b ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320), art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465), art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 679) oraz decyzji Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z dnia 11.01.2012 r.) - powołanym do realizacji zadań własnych z zakresu użyteczności publicznej lub w trybie zamówień publicznych.

Wybór sposobu zlecenia zarządzania zasobem mieszkaniowym należy do prezydenta miasta.

3. Pozostałe zasoby zarządzane są przez zarządcę wyłanianego w trybie przetargowym.

4. W czasie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany w opisanej w punktach poprzedzających, formuły zarządzania nieruchomościami.

#### **5.2. Gospodarowanie nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych**

Zarządzanie nieruchomością wspólną w budynkach, w których ogół właścicieli lokali tworzy wspólnotę mieszkaniową, odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie o własności lokali.

We wspólnotach mieszkaniowych liczących więcej niż 3 lokale powoływany jest zarząd wspólnoty, który czynności zarządzania realizuje samodzielnie lub zleca - za zgodą właścicieli - podmiotom zewnętrznym.

We wspólnotach mieszkaniowych liczących 3 i mniej lokali, zarządzanie mieniem wspólnym odbywa się na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach obowiązania programu**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2030 będzie budżet miasta, oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych.

Zakładając, że:

- a) sytuacja finansowa miasta będzie stabilna,
- b) polityka czynszowa prowadzona będzie zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie, a wpływy z wynajmu lokali będą ulegały zmianie stosunkowo do zmiany wielkości zasobu z uwzględnieniem zmian powierzchni lokali socjalnych, które muszą być wynajmowane za stawkę odpowiadającą połowie najniższej stawki czynszowej obowiązującej w zasobie,
- c) wpływy z reklam utrzymają się na stałym poziomie,
- d) zrealizowane zostaną planowane wpływy ze sprzedaży nieruchomości, w tym lokalowych

szacuje się, że dochody z gospodarowania zasobem będą kształtowały się na średnim poziomie wynoszącym ok. 4.862 tys. rocznie.

Szczegółowe wyliczenia dotyczące szacunkowych dochodów, z tego tytułu, w latach 2024-2030 przedstawiono w *tabeli nr 16*.

**Planowane wpływy z gospodarowania zasobem w latach 2024-2030**

Tabela Nr 16

Lata	wpływy z zasobu (w tys. zł)		
	dochody	dochód ze sprzedaży nieruchomości w tym lokalowych	razem wpływy
2024	2 172,11	1 663,00	<b>3 835,11</b>
2025	2 815,88	2 698,36	<b>5 514,24</b>
2026	2 789,90	2 568,00	<b>5 357,90</b>
2027	2 768,26	2 334,00	<b>5 102,26</b>
2028	2 748,78	2 659,00	<b>5 407,78</b>
2029	2 833,95	2 040,00	<b>4 873,95</b>
2030	2 810,96	2 240,00	<b>5 050,96</b>
<b>razem</b>	<b>18 939,84</b>	<b>16 202,36</b>	<b>35 142,21</b>

Źródło: opracowanie własne

**Rozdział 7**

**Wysokość planowanych wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne**

Na wysokość wydatków związanych z prowadzeniem gospodarki mieszkaniowej miasta Nowego Sącza składają się następujące rodzaje wydatków:

- wynagrodzenie zarządców nieruchomości (wynagrodzenia zarządców),
- koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych miasta (koszty zarządzania),
- zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z udziałem miasta we współwłasności tej nieruchomości (WM eksploatacja),
- koszty bieżących remontów,
- zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną - fundusz remontowy - we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z udziałem miasta we współwłasności tej nieruchomości (fundusz remontowy we WM),
- koszty ubezpieczenia nieruchomości (ubezpieczenie),

- koszty dostawy mediów do lokali czasowo niezasiedlonych oraz zwrot opłat za media niezapłacone przez korzystających z lokali (media),
- koszty sądowe i komornicze,
- opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi (odpady komunalne),
- odszkodowania z tytułu niezłożenia oferty najmu lokalu socjalnego zgodnie z prawomocnym orzeczeniem sądowym (odszkodowania).

W tabeli nr 17 przedstawiono szacunkową wysokość wydatków, w kolejnych latach (w tysiącach złotych), z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w tym fundusz remontowy.

### Planowane wydatki związane z utrzymaniem zasobu w latach 2024-2030

Tabela Nr 17

rodzaj wydatku (w tys. zł)	lata							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	razem
wynagrodzenia zarządców	460,00	480,00	490,00	500,00	520,00	530,00	540,00	<b>3 520,00</b>
koszty zarządzania	558,50	763,00	893,34	1 039,33	1 100,00	1 150,00	1 200,00	<b>6 704,17</b>
WM eksploatacja	452,67	488,88	523,11	554,49	582,22	605,51	623,67	<b>3 830,55</b>
koszty bieżących remontów	200,00	210,00	220,50	231,52	243,10	255,25	268,01	<b>1 628,38</b>
fundusz remontowy we WM	566,86	589,63	613,12	631,51	650,46	663,47	676,74	<b>4 391,79</b>
ubezpieczenie	69,13	69,13	69,13	70,00	70,00	70,00	72,00	<b>489,39</b>
media	276,22	300,00	300,00	300,00	320,00	320,00	320,00	<b>2 136,22</b>
koszty sądowe i komornicze	29,63	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	<b>209,63</b>
odpady komunalne	604,49	640,00	670,00	700,00	730,00	760,00	790,00	<b>4 894,49</b>
odszkodowania	9,28	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	<b>69,28</b>
<b>razem wydatki</b>	<b>3 226,78</b>	<b>3 580,64</b>	<b>3 819,20</b>	<b>4 066,85</b>	<b>4 255,78</b>	<b>4 394,23</b>	<b>4 530,42</b>	<b>27 873,90</b>

Źródło: opracowanie własne

W tabeli nr 18 przedstawiono zestawienie planowanych wpływów z zasobów i kosztów ich utrzymania z uwzględnieniem wydatków inwestycyjnych, na które składają się:

- koszty zmiany systemu ogrzewania lokali mieszkalnych z systemu ogrzewania paliwem stałym na ogrzewanie paliwem gazowym,
- koszty remontów kapitalnych (remonty pokryć dachowych, elewacji, balkonów itp.),
- koszty adaptacji lokali niemieszkalnych lub lokali o dużej powierzchni użytkowej,
- koszty nabycia do zasobu nowych lokali mieszkalnych.

### Zestawienie planowanych wpływów i wydatków związanych z gospodarowaniem zasobem w latach 2024-2030

Tabela Nr 18

lata	wpływy z zasobu (w tys. zł)			wydatki (w tys. zł)			różnica
	dochody	dochód ze sprzedaży nieruchomości, w tym lokalowych	razem wpływy	koszty utrzymania zasobu	inwestycje	razem wydatki	
2024	2 172,11	1 663,00	<b>3 835,11</b>	3 226,78	300,00	<b>3 526,78</b>	308,33
2025	2 815,88	2 698,36	<b>5 514,24</b>	3 580,64	300,00	<b>3 880,64</b>	1 633,60
2026	2 789,90	2 568,00	<b>5 357,90</b>	3 819,20	300,00	<b>4 119,20</b>	1 238,70
2027	2 768,26	2 334,00	<b>5 102,26</b>	4 066,85	300,00	<b>4 366,85</b>	735,41
2028	2 748,78	2 659,00	<b>5 407,78</b>	4 255,78	350,00	<b>4 605,78</b>	802,00
2029	2 833,95	2 040,00	<b>4 873,95</b>	4 394,23	350,00	<b>4 744,23</b>	129,72
2030	2 810,96	2 240,00	<b>5 050,96</b>	4 530,42	350,00	<b>4 880,42</b>	170,54
<b>razem</b>	<b>18 939,84</b>	<b>16 202,36</b>	<b>35 142,21</b>	<b>27 873,90</b>	<b>2 250,00</b>	<b>30 123,90</b>	5 018,31

Źródło: opracowanie własne

## Rozdział 8

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Miasto Nowy Sącz udziela najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec miasta z tytułu czynszu najmu poprzez umorzenia, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie na raty.

2. Zasady i tryby umarzania oraz udzielania ulg o których mowa w pkt 1 określa odrębna uchwała Rady Miasta Nowego Sącza.
3. W realizacji zadań własnych miasta Nowy Sącz dotyczących zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie gminnego budownictwa społecznego wspiera swoim działaniem Sądeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. W swoim działaniu wykorzystują przyjęte programy rządowe, samorządowe oraz inne utworzone w celu wspierania budownictwa mieszkaniowego, w tym w szczególności program społecznego budownictwa czynszowego, jak również przyjęte przez miasto Nowy Sącz strategię i polityki, których cele i działania wiążą się z budownictwem mieszkaniowym. Dzięki pozyskiwanym środkom z rządowego funduszu rozwoju mieszkalnictwa oraz Banku Gospodarstwa Krajowego Sądeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (STBS) zamierza w ciągu najbliższych lat tj. 2024-2029 przekazać 1012 mieszkań dla mieszkańców Nowego Sącza.
4. Dla skutecznego wykonania zamierzeń zawartych w niniejszym programie, w szczególności, w zakresie zracjonalizowania i poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu miasta przewiduje się podejmowanie działań mających na celu:
  - 1) realizowanie kierunków zawartych w Strategii Rozwoju Miasta Nowego Sącza na lata 2022-2030, w szczególności w zakresie dotyczącym kształtowania przyjaznej i bezpiecznej przestrzeni poprzez wspieranie realizacji budownictwa mieszkaniowego, w tym tzw. budownictwa społecznego, podnoszenie standardów budownictwa substandardowego, zagospodarowywanie pustostanów,
  - 2) prowadzenie właściwej polityki remontowej budynków i lokali mieszkalnych z uwzględnieniem potrzeb i możliwości budżetowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych,
  - 3) wynajmowanie lokali wymagających dużych nakładów remontowych w zamian za wykonanie remontów we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę,
  - 4) odzyskiwanie lokali socjalnych poprzez kierowanie rodzin o wyższych dochodach do lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony,
  - 5) zapewnianie lokali zamiennych, w związku z planowanymi remontami budynków i lokali,
  - 6) regulacja stanów prawnych we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina posiada mniej niż 10% udziałów w nieruchomości wspólnej, w nieruchomościach, których miasto jest współwłaścicielem, a także nieruchomościach będących w samoistnym posiadaniu miasta poprzez, między innymi:
    - a) sprzedaż mieszkań we Wspólnotach Mieszkaniowych, w których gmina posiada mniej niż 10% udziałów w nieruchomości wspólnej ich najemcom, a w przypadku odmowy - wykwaterowanie ich do lokali zamiennych i sprzedaż lokali w drodze przetargu,
    - b) sprzedaż udziałów we współwłasnościach,
    - c) prowadzenie postępowań zmierzających do zniesienia współwłasności,

Prowadzenie polityki selektywnej prywatyzacji jaką planuje miasto zmniejsza powoli, ale systematycznie udział gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a więc także w kosztach remontu tych budynków. Lepsza struktura własnościowa pozwala na efektywniejsze użytkowanie zasobów mieszkaniowych. Właściciele lokali mają decydujący wpływ na sposób rozwiązania problemów dotyczących ich nieruchomości oraz na wysokość ponoszonych obciążeń. Zauważa się też większą dbałość o utrzymanie budynku w dobrym stanie technicznym, zachowanie czystości i porządku. Selektywna sprzedaż przyniesie również wymierne korzyści finansowe dla budżetu miasta oraz zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

- 7) zintensyfikowanie działań zmierzających do przekazywania wspólnotom mieszkaniowym części terenów przyległych do ich nieruchomości, w celu uporządkowania stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów miasta a w szczególności, podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, wyposażania w elementy małej architektury, utrzymania ich stanu technicznego, estetycznego oraz sanitarnego,
- 8) rozpoznanie możliwości pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację zamierzeń zawartych w niniejszym programie,
- 9) zacieśnienie współpracy z Sądeckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego spółka z o.o. i spółdzielniami mieszkaniowymi w zakresie pozyskiwania lokali,
- 10) wyznaczenie w zasobach gminy terenów, które będą mogły być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez gminę i inne podmioty, z którymi gmina nie wyklucza współpracy w tym zakresie.

Niniejszy program nie przewiduje wykonywania kompleksowych remontów, wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców, stąd też nie ma potrzeby określania zakresu zamian lokali związanych z takim przedsięwzięciem.

### **Podsumowanie**

Istniejące w mieście zasoby mieszkaniowe nie gwarantują samodzielnego mieszkania każdej rodzinie. Liczba rodzin, których sytuacja życiowa uniemożliwia utrzymanie własnego mieszkania, powoduje stałe zapotrzebowanie na najem socjalny lokalu oraz komunalny.

Wobec skali zapotrzebowania na lokale komunalne, niezbędne jest utrzymanie efektywności wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego, poprzez między innymi:

- dalsze odzyskiwanie do zasobu lokali w przypadkach, gdy zajmują je osoby nieuprawnione,
- dostosowanie zasobu do potrzeb mniej licznych gospodarstw domowych,
- prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej i sprzedaży mieszkań,

- pozyskiwanie do zasobu nowych lokali mieszkalnych poprzez nabycie, najem i adaptację. W latach objętych programem planuje się pozyskać do zasobu miasta ok. 50 lokali mieszkalnych, co prowadzi do utrzymania dotychczasowej wielkości tego zasobu,
- wspieranie budownictwa społecznego w systemie Towarzystw Budownictwa Społecznego,
- pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego.

Skuteczność działań podejmowanych przez miasto Nowy Sącz, w celu poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców, uzależniona jest także od systemowych rozwiązań w zakresie polityki mieszkaniowej państwa. Założenia te będą miały wpływ na sposób realizacji programu i jego dostosowywanie do zmieniających się warunków formalno-prawnych.

**Spis załączników do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Nowego Sącza:**

- Załącznik nr 1 – wykaz zarządzanego zasobu
- Załącznik nr 2 – wykaz lokali wynajmowanych
- Załącznik nr 3 – wykaz lokali przeznaczonych na pomieszczenia tymczasowe

Przewodniczący Rady Miasta  
Krzysztof Głuc

## Załącznik Nr 1 do WPGMZM

Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność miasta								
Lp.	Adres budynku	Ilość lokali				Powierzchnia użytkowa lokali		
		ogółem	mieszkalnych		niem.	ogółem	mieszkal.	niemiesz.
			ogółem	w tym najem socjalny i pom. tym.				
1	Batalionów Chłopskich 4	20	20	4	0	1 122,00	1 122,00	0,00
2	Długosza 48	9	9	1	0	460,93	460,93	0,00
3	Grunwaldzka 41	4	4	4	0	149,40	149,40	0,00
4	Gwardyjska 35a	4	4	1	0	179,75	179,75	0,00
5	Jagiellońska 40a	4	4	0	0	214,38	214,38	0,00
6	Jagiellońska 50B	4	3	3	1	215,92	145,92	70,00
7	Jagiellońska 50	2	2	0	0	117,55	117,55	0,00
8	Jana Pawła II 40	36	35	30	1	1 560,91	1 439,91	121,00
9	Kosynierów 7	1	1	0	0	54,61	54,61	0,00
10	Krakowska 31	11	10	2	1	586,79	558,38	28,41
11	Kraszewskiego 4	3	2	0	1	105,57	83,96	21,61
12	Kusocińskiego 5	43	43	41	0	1 802,24	1 802,24	0,00
13	Narutowicza 9a	2	1	0	1	116,26	63,90	52,36
14	Nawojowska 23	3	3	1	0	110,98	110,98	0,00
15	Nawojowska 27	4	4	0	0	149,30	149,30	0,00
16	Nawojowska 43	17	15	15	2	664,60	567,30	97,30
17	Piotra Skargi 2	23	19	0	4	1 045,38	828,78	216,60
18	Powstańców Śląskich 8	1	1	0	0	162,88	162,88	0,00
19	Ruczaj 29	1	1	0	0	25,30	25,30	0,00
20	Rynek 25	3	2	0	1	206,93	107,05	99,88
21	Rynek 3	8	1	0	7	720,13	46,10	674,03
22	Sienkiewicza 39	6	6	3	0	278,55	278,55	0,00
23	Sienkiewicza 44	15	14	0	1	695,46	616,04	79,42
24	Sikorskiego 15a	3	3	1	0	91,19	91,19	0,00
25	Śniadeckich 6	12	12	8	0	500,10	500,10	0,00
26	Węgierska 46	1	1	0	0	56,93	56,93	0,00

27	Zawiszy Czarnego 55	8	8	6	0	341,07	341,07	0,00
28	Zawiszy Czarnego 55 A	16	16	2	0	682,11	682,11	0,00
29	Zawiszy Czarnego 55 B	16	16	14	0	682,08	682,08	0,00
30	Zawiszy Czarnego 55 C	16	16	0	0	682,11	682,11	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>296</b>	<b>276</b>	<b>136</b>	<b>20</b>	<b>13 781,41</b>	<b>12 320,80</b>	<b>1 460,61</b>
<b>Lokale mieszkalne stanowiące własność miasta w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi</b>								
Lp.	Adres budynku	Ilość lokali miasta				Powierzchnia użytkowa lokali		
		ogółem	mieszkalnych		niem.	ogółem	mieszkal.	niemiesz.
			ogółem	w tym najem socjalny i pom. tym.				
1	Aleja Wolności 37	14	12	0	2	648,11	446,52	201,59
2	Aleja Wolności 41	9	9	0	0	384,81	384,81	0,00
3	Aleja Wolności 43	8	8	1	0	332,91	332,91	0,00
4	Aleja Batorego 44	4	4	0	0	234,44	234,44	0,00
5	Aleja Batorego 62	2	2	0	0	110,33	110,33	0,00
6	Aleja Batorego 64	7	7	0	0	259,67	259,67	0,00
7	Aleja Batorego 68	3	3	0	0	183,16	183,16	0,00
8	Aleja Batorego 76	1	1	0	0	53,98	53,98	0,00
9	Aleja Batorego 81	49	41	3	8	2 447,82	1 679,99	767,83
10	Barska 6	15	15	2	0	554,06	554,06	0,00
11	Berka Joselewicza 1-3, Kazimierza Wielkiego 6-8, Tymowskiego 1	7	6	2	1	369,49	235,83	133,66
12	Bóżnicza 5	3	0	0	3	139,90	0,00	139,90
13	Broniewskiego 2	4	4	0	0	141,27	141,27	0,00
14	Broniewskiego 4	14	14	0	0	515,89	515,89	0,00
15	Broniewskiego 6	6	6	0	0	211,63	211,63	0,00
16	Broniewskiego 8	8	8	0	0	303,35	303,35	0,00
17	Broniewskiego 10	1	1	1	0	34,99	34,99	0,00
18	Broniewskiego 16	26	26	2	0	1 125,32	1 125,32	0,00
19	Broniewskiego 18	8	8	0	0	278,76	278,76	0,00
20	Broniewskiego 20	12	12	1	0	510,47	510,47	0,00
21	Broniewskiego 30	2	2	0	0	82,99	82,99	0,00
22	Czarneckiego 26	1	1	0	0	54,40	54,40	0,00
23	Daszyńskiego 1	7	7	0	0	319,15	319,15	0,00
24	Daszyńskiego 3	2	0	0	2	96,78	0,00	96,78

25	Daszyńskiego 5	2	2	1	0	103,29	103,29	0,00
26	Daszyńskiego 7	3	3	0	0	152,34	152,34	0,00
27	Długosza 38	1	0	0	1	68,12	0,00	68,12
28	Długosza 44	8	7	3	1	254,50	254,50	0,00
29	Długosza 50/Żeromskiego 1	2	0	0	2	89,38	0,00	89,38
30	Franciszkańska 6	1	1	0	0	19,44	19,44	0,00
31	Franciszkańska 7/Rynek19	5	1	0	4	369,28	56,14	313,14
32	Franciszkańska 8	4	4	1	0	172,85	172,85	0,00
33	Franciszkańska 10	2	2	0	0	118,25	118,25	0,00
34	Franciszkańska 12	1	1	1	0	34,66	34,66	0,00
35	Grodzka 2	5	5	0	0	376,64	376,64	0,00
36	Grota Roweckiego 8	2	2	0	0	97,49	97,49	0,00
37	Grota Roweckiego 10	3	3	0	0	135,78	135,78	0,00
38	Grota Roweckiego 16	1	1	0	0	37,07	37,07	0,00
39	Grota Roweckiego 18	1	1	0	0	35,28	35,28	0,00
40	Jagiellońska 21	13	8	1	5	631,37	417,63	213,74
41	Jagiellońska 31	4	0	0	4	393,66	0,00	393,66
42	Jagiellońska 48	3	1	1	2	135,09	64,55	70,54
43	Jagiellońska 73	5	2	1	3	264,78	118,05	146,73
44	Kazimierza Wielkiego 2/ Rynek 17	8	4	0	4	403,66	120,91	282,75
45	Kazimierza Wielkiego 23	5	4	0	1	312,26	218,69	93,57
46	Kochanowskiego 31	2	2	0	0	79,23	79,23	0,00
47	Królowej Jadwigi 4	5	4	2	1	191,60	191,60	0,00
48	Kunegundy 9	5	4	0	1	228,23	212,57	15,66
49	Limanowskiego 2	11	11	0	0	541,34	541,34	0,00
50	Limanowskiego 3	3	3	0	0	100,08	100,08	0,00
51	Limanowskiego 9	1	1	0	0	45,85	45,85	0,00
52	Limanowskiego 11	5	5	2	0	232,22	232,22	0,00
53	Lwowska 12-14	6	4	1	2	233,09	155,69	77,40
54	Lwowska 27	3	1	0	2	187,99	52,01	135,98
55	Lwowska 31	4	1	0	3	127,99	37,79	90,20
56	Lwowska 40-42	1	1	0	0	22,99	22,99	0,00
57	Lwowska 53	5	4	1	1	190,76	165,49	25,27
58	Lwowska 65-67	4	4	1	0	137,32	137,32	0,00
59	Małeckiego 1	3	3	1	0	117,53	117,53	0,00
60	Małeckiego 3	4	4	0	0	186,83	186,83	0,00
61	Matejki 28	9	9	0	0	499,80	499,80	0,00

62	Naściszowska 7	2	2	0	0	112,13	112,13	0,00
63	I Pułku Strzel. Podhal. 4	1	1	0	0	43,93	43,93	0,00
64	I Pułku Strzel. Podhal.10	3	3	0	0	112,68	112,68	0,00
65	I Pułku Strzel. Podhal.18	5	5	1	0	244,75	244,75	0,00
66	Pijarska 17	1	1	0	0	30,00	30,00	0,00
67	Pijarska 17A	5	1	0	4	182,65	29,23	153,42
68	Pijarska 24-26	2	0	0	2	48,56	0,00	48,56
69	Piotra Skargi 8	5	3	2	2	190,12	77,31	112,81
70	Romanowskiego 2	7	6	1	1	374,03	318,64	55,39
71	Romanowskiego 11	5	5	2	0	162,19	162,19	0,00
72	Rynek 12	5	1	0	4	285,67	24,36	261,31
73	Rynek 21	4	0	0	4	360,85	0,00	360,85
74	Sienkiewicza 11	7	7	0	0	280,75	280,75	0,00
75	Sienkiewicza 17	8	7	1	1	309,01	277,85	31,16
76	Sienkiewicza 20-22	2	2	1	0	65,54	65,54	0,00
77	Sienkiewicza 30	2	2	0	0	106,18	106,18	0,00
78	Sienkiewicza 31	2	2	0	0	64,94	64,94	0,00
79	Sienkiewicza 86/88	3	0	0	3	38,70	0,00	38,70
80	Sikorskiego 8	1	1	0	0	33,19	33,19	0,00
81	Sikorskiego 17	2	2	0	0	100,58	100,58	0,00
82	Sikorskiego 31	3	3	0	0	111,20	111,20	0,00
83	Sobieskiego 1	3	1	0	2	170,62	77,88	92,74
84	Sobieskiego 5	4	4	0	0	180,17	180,17	0,00
85	Sobieskiego 7	3	3	1	0	176,88	176,88	0,00
86	Sobieskiego 18	1	0	0	1	21,53	0,00	21,53
87	Sobieskiego 22	5	3	0	2	261,17	151,81	109,36
88	Szujskiego 18	2	1	0	1	66,62	23,39	43,23
89	Szwedzka 5	5	2	1	3	332,62	91,71	240,91
90	Wazów 9	5	4	1	1	126,67	101,76	24,91
91	Wąsowiczów 7	7	7	1	0	353,61	353,61	0,00
92	Węgierska 22	2	2	1	0	72,51	72,51	0,00
93	Zamenhofa 2	14	14	0	0	619,50	619,50	0,00
94	Zamenhofa 4	3	3	0	0	137,84	137,84	0,00
95	Zamenhofa 8	9	9	0	0	386,29	386,29	0,00
96	Zygmunowska 2	1	1	0	0	32,79	32,79	0,00
97	Żółkiewskiego 23	19	12	1	7	1 149,38	485,53	663,85
<b>RAZEM</b>		<b>521</b>	<b>430</b>	<b>43</b>	<b>91</b>	<b>24 067,57</b>	<b>18 452,94</b>	<b>5 614,63</b>

<b>Lokale w budynkach w Spółdzielniach Mieszkaniowych stanowiące własność Miasta Nowy Sącz</b>								
Lp.	Adres budynku	Ilość lokali miasta				Powierzchnia użytkowa lokali		
		ogółem	mieszk.	w tym najem socjalny i pom. tym.	niem.	ogółem	mieszk.	niem.
1	Armii Krajowej 25/34	1	1	0	0	48,42	48,42	0
2	Na Rurach 26/71	1	1	0	0	34,55	34,55	0
3	Sucharskiego 21/46	1	1	0	0	35,14	35,14	0
4	Hubala 10/25	1	1	0	0	35,33	35,33	0
5	Bat.Chłopskich 24/53	1	1	0	0	48,36	48,36	0
6	Szkolna 11/9	1	1	0	0	37,80	37,80	0
7	Kołatąja 14/10	1	1	0	0	37,80	37,80	0
8	Konstanty 12/6	1	1	0	0	34,59	34,59	0
9	Sucharskiego 11/22	1	1	0	0	59,99	59,99	0
10	I Brygady 18/10	1	1	0	0	71,72	71,72	0
11	Gorzowska 4/21	1	1	0	0	48,07	48,07	0
<b>RAZEM</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>491,77</b>	<b>491,77</b>	<b>0</b>

<b>Zasób nieruchomości pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Nowego Sącza</b>								
Lp.	Adres budynku	Ilość lokali miasta				Powierzchnia użytkowa lokali		
		ogółem	mieszkalnych		niem.	ogółem	mieszkal.	niemieszkal.
			ogółem	w tym najem socjalny i pom. tym.				
1	Dwernickiego 1	2	2	2	0	74,60	74,60	0,00
2	Dwernickiego 3	3	3	2	0	102,38	102,38	0,00
3	Kunegundy 41	1	0	0	1	124,70	0,00	124,70
4	Sobieskiego 16	11	9	1	2	525,08	410,22	114,86
5	Wąsowiczów 5	13	13	0	0	717,69	717,69	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>30</b>	<b>27</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1 544,45</b>	<b>1 304,89</b>	<b>239,56</b>

<b>Budynki stanowiące współwłasność Miasta Nowy Sącz</b>								
Lp.	Adres budynku	Ilość lokali miasta				Powierzchnia użytkowa lokali		
		ogółem	mieszkalnych		niem.	ogółem	mieszkal.	niemieszk.
			ogółem	w tym najem socjalny i pom. tym.				
1	Chałubińskiego 20	1	1	1	0	51,07	51,07	0,00
2	Długosza 36	10	9	1	1	482,59	460,16	22,43
		12	12	2	0	473,30	473,30	0,00
3	Lwowska 74	4	4	1	0	191,37	191,37	0,00
4	Pl. Dąbrowskiego 2	6	6	0	0	427,67	427,67	0,00
5	Sabały 16	4	4	1	0	141,00	141,00	0,00
6	Strzelecka 4	8	8	1	0	336,43	336,43	0,00
7	Mickiewicza 10	8	8	0	0	557,53	557,53	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>53</b>	<b>52</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>2 660,96</b>	<b>2 638,53</b>	<b>22,43</b>

<b>Budynki niemieszkalne stanowiące własność Miasta Nowy Sącz</b>			
Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali
1	Botaniczna 15	1	116,64
2	Broniewskiego 14	5	496,10
3	Broniewskiego 26	2	191,53
4	I Pułku Strzelców Podhalańskich 16	2	373,77
5	Jagiellońska 38B	2	154,58
6	Narutowicza 6	7	387,33
7	Stolarska 28	1	124,10
8	Zamenhofa 3	6	212,53
<b>RAZEM</b>		<b>26</b>	<b>2 056,58</b>

Zał. Nr 2 do WPGMZM

**Zasób lokali wynajmowanych od STBS sp. z o.o.**

Lp.	29 Listopada 18	klatka	numer	pow. użytkowa	pow. mieszk.	ilość pokoi	kondygnacja
1	G	A	3	60,50	36,96	2	parter
2	G	A	6	60,50	36,96	2	I piętro
3	G	A	7	60,51	36,96	2	II piętro
4	G	A	8	51,97	32,51	2	II piętro
5	G	B	14	52,48	32,50	2	parter
6	G	B	16	60,50	36,96	2	I piętro
7	G	B	21	60,49	36,96	2	II piętro
8	G	B	22	56,99	36,03	2	poddasze
9	G	B	24	53,68	32,72	2	poddasze
10	G	C	31	62,10	38,61	2	II piętro
11	G	C	34	57,19	36,03	2	poddasze
12	G	C	35	45,81	28,28	2	poddasze
13	G	C	36	55,92	31,38	2	poddasze
14	G	D	40	76,51	44,97	3	I piętro
15	G	D	43	76,51	44,97	3	II piętro
16	G	D	46	75,30	52,95	3 z aneksem kuch.	poddasze
17	G	D	47	63,72	37,86	3	poddasze
18	G	E	50	52,48	32,50	2	parter
19	G	E	52	58,00	34,47	2	I piętro
20	G	E	53	53,34	32,50	2	I piętro
21	G	F	66	58,89	35,35	2	I piętro
22	G	F	71	45,81	28,99	2	poddasze
23	H	A	4	62,10	38,57	2	I piętro
24	H	A	7	57,01	36,03	2	poddasze
25	H	C	21	60,56	36,96	2	parter
26	H	C	23	52,65	32,75	2	I piętro
27	H	D	30	60,56	36,96	2	parter
28	H	E	41	33,53	16,05	1	I piętro
29	H	E	45	53,70	32,72	2	poddasze
30	I	A	5	33,53	16,05	1	I piętro
31	I	B	10	49,03	36,20	2 z aneksem kuch.	parter
32	I	B	12	60,30	37,58	2	parter
33	I	C	20	33,57	16,05	1	parter
Suma pow.:				1 855,74	1 133,34		

Zał. Nr 3 do WPGMZM

<b>Wykaz pomieszczeń tymczasowych</b>					
<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>nr lokalu</b>	<b>struktura</b>	<b>pow. użyt.</b>	<b>kondyg.</b>
1	Długosza 44	7	przedsionek, 1 pomieszczenie, WC z natryskiem	15,09	parter
2	Jagiellońska 21	12	2 pomieszczenia, przedsionek, WC poza lokalem	30,41	I piętro
3	Jana Pawła II 40	7	2 pomieszczenia, kuchnia, łazienka, wc, przedpokój	50,93	I piętro
4	Jana Pawła II 40	16	2 pomieszczenia, kuchnia, łazienka, wc,	49,00	I piętro
5	Jana Pawła II 40	24A	1 pomieszczenie, współużywalność przedpokoju, kuchni, łazienki i wc	26,51	II piętro
6	Jana Pawła II 40	24B	1 pomieszczenie, współużywalność przedpokoju, kuchni, łazienki i wc	21,63	II piętro
7	Rynek 12/ Pijarska 16	PT	1 pomieszczenie, aneks kuchenny, WC	24,36	parter
8	Sobieskiego 16	PT	2 pomieszczenia	38,38	parter
9	Śniadeckich 6	10	1 pomieszczenie, WC poza lokalem	20,70	parter
10	Zawiszy Czarnego 55A	8	2 pomieszczenia, kuchnia, łazienka z WC (przystosowany dla osób niepełnosprawnych)	42,66	parter
<b>RAZEM</b>				<b>319,67</b>	