

Projekt

z dnia

Zatwierdzony przez

**Uchwała
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2025 r.
nr**

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto
Zakopane**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 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), **RADA MIASTA ZAKOPANE uchwala**, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwała niniejsza wprowadza wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Zakopane w latach 2025 - 2030, z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i inwestycyjnych i wysokości kosztów z tym związanych, planowanej sprzedaży lokali, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

§ 2.

Zasadniczymi celami polityki mieszkaniowej Gminy Miasta Zakopane są:

- a) stopniowa poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- b) dążenie do poprawy jakości zarządzania,
- c) dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w zakresie lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali oraz lokali zamiennych.

§ 3.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej realizowane będzie w latach 2025 - 2030 poprzez:

- a) nabywanie budynków i ich adaptację na cele mieszkalne,
- b) pozyskiwanie terenów pod budownictwo wielorodzinne w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej,
- c) realizację projektów inwestycyjnych budynków wielorodzinnych na terenach budowlanych stanowiących własność gminy.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 4.

1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miasta Zakopane położone w budynkach stanowiących własność gminy i w budynkach z lokalami

służbowymi położonymi w obrębie placówek oświatowych lub w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

2. Wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi nie przeznaczonymi do sprzedaży będącymi własnością Gminy Miasto Zakopane stanowi załącznik nr 1.

3. Wykaz budynków z lokalami służbowymi nie przeznaczonymi do sprzedaży położonymi w obrębie placówek oświatowych stanowi załącznik nr 2.

4. Wykaz lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obrębie wspólnot mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży będących własnością Gminy Miasto Zakopane stanowi załącznik nr 3.

5. Wykaz budynków, które ze względu na zły stan techniczny i brak ekonomicznego uzasadnienia dla przeprowadzenia remontów, bądź położenie w obrębie ciągów komunikacyjnych lub na terenie przyszkolnym zostaną przeznaczone po przekwaterowaniu lokatorów do rozbiórki lub też innego wykorzystania stanowi załącznik nr 4.

6. Wykaz budynków, których gmina jest współwłaścicielem, przeznaczonych do sprzedaży udziału lub wykupu, stanowi załącznik nr 5.

7. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach stanowi załącznik nr 6 do uchwały.

8. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach stanowi załącznik nr 7 do uchwały.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 5.

1. W ramach planu modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy planuje się przede wszystkim sukcesywną, kompleksową rewitalizację poszczególnych budynków, pod warunkiem, że nie zostały one przewidziane do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki ze względu na stopień technicznego zużycia.

2. Potrzeby w zakresie koniecznych do wykonania remontów i modernizacji budynków oraz lokali będą ustalane na podstawie dokonanych przeglądów, które wykonywane są zgodnie z rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 1994 r. Prawo Budowlane oraz ekspertyzami, decyzjami i postanowieniami instytucji zewnętrznych.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia załącznik nr 8 do uchwały. Ponadto zakłada się, wystąpienie konieczności wykonania dodatkowych remontów, czy też prac modernizacyjnych, które będą wynikały ze zdarzeń losowych, złego stanu technicznego budynku, czy też pilnych potrzeb zgłoszonych przez mieszkańców. Przeprowadzenie tych prac uzależnione będzie przede wszystkim od posiadanych środków finansowych.

5. W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków. Gmina Miasto Zakopane przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6.

1. Polityka zbywania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy nie będzie kolidować z ustawowymi obowiązkami nałożonymi na gminę, tj. koniecznością zapewniania lokali mieszkalnych osobom o niskich dochodach, najmu socjalnego lokali osobom uprawnionym oraz ofiarom klęsk

żywiolowych czy budowlanych. W celu realizacji tych zadań gmina musi posiadać stały zasób lokali komunalnych.

2. Jako działania kierunkowe przyjmuje się sukcesywną sprzedaż w latach 2025 – 2030 wszystkich mieszkań komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wymienionych w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Sprzedaży nie podlegają nieruchomości niezbędne dla rozwoju gminy, m.in. służące realizacji jej zadań własnych lub mogące być zagospodarowane pod budownictwo komunalne, a także wymienione w załącznikach nr 1 oraz nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Sprzedaży lub wykupowi w latach 2025 – 2030 przez Gminę podlegają udziały w budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem. Wykaz tych budynków stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.

1. Celem polityki czynszowej w latach 2025-2030 winno być:

1) kształtowanie czynszu w lokalach komunalnych na poziomie uwzględniającym pokrycie przez najemców wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz utrzymaniem części wspólnych nieruchomości (budynku, terenów przynależnych),

2) działania poprzez dostosowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (z uwzględnieniem ich wielkości, możliwości finansowych najemcy oraz preferencji) oraz wpływanie na małe gospodarstwa domowe zajmujące zbyt duże mieszkania do ich zamiany na mniejsze (stymulowanie procesu zamiany mieszkań),

3) polepszanie standardu mieszkań.

2. Czynsz z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni i otoczenia budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną części wspólnych).

3. Czynsz z tytułu najmu lokalu wraz z innymi należnymi opłatami płacony jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy z wyjątkiem przypadków, gdy strony umowy pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

4. Na pisemny i uzasadniony wniosek najemcy możliwe jest przesunięcie terminu wnoszenia opłat, o którym mowa w ust. 3 na 20-sty dzień każdego miesiąca.

5. W sytuacji, gdy przydzielony lokal wymaga remontu, a najemca wykonuje go na własny koszt, dopuszczalne jest zwolnienie najemcy z zapłaty czynszu (najemca wnosi jedynie zaliczki na media), jednak na czas nie dłuższy niż dwa okresy płatności.

§ 8.

1. Stawkę czynszu za 1 m² (stawka bazowa) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zamiennego, lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego ustala zgodnie z obowiązującymi przepisami Burmistrz Miasta Zakopane w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem ust. 2-5.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub zamiennego może być ustalona na poziomie nie większym niż 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym, ogłaszanego przez Wojewodę Małopolskiego dla Województwa Małopolskiego.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub zamiennego ulega obniżce z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu, określonych w załączniku nr 9 do uchwały. Obniżka nie może przekroczyć 60 % bazowej stawki czynszu.

4. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego lokali lub pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub zamiennego.

5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego lokali lub pomieszczenia tymczasowego ulega obniżce z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu, określonych w załączniku nr 9 do uchwały.

§ 9.

1. W przypadku podniesienia standardu mieszkania poprzez wykonanie ulepszeń technicznych na koszt wynajmującego, wynajmujący podwyższa stawkę czynszu stosownie do rodzaju wykonanego ulepszenia i odpowiadającej mu procentowej wysokości wskaźnika, określonej w załączniku nr 9 do uchwały.

2. Wprowadzenie ulepszeń w lokalu mieszkalnym przez najemcę może być wykonane wyłącznie po uzyskaniu zgody wynajmującego oraz podpisania umowy określającej sposób rozliczenia ulepszeń i nakładów.

3. Ulepszenia techniczne wpływające na wysokość stawki czynszu (wykazane w załączniku nr 9 do uchwały), zainstalowane na koszt najemcy, nie powodują zwiększenia stawki czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2030

§ 10.

1. W budynkach, w których wszystkie lokale stanowią własność Gminy Miasto Zakopane, nie wyodrębnia się własności poszczególnych lokali.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje zgodnie z obowiązującymi przepisami Burmistrz Miasta Zakopane.

3. Dopuszcza się możliwość powierzenia czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy spółce prawa handlowego, w której Gmina Miasto Zakopane posiada większość udziałów lub akcji bądź specjalnie powołanemu samorządowemu zakładowi budżetowemu albo jednostce.

§ 11.

1. Gmina Miasto Zakopane wpłaca zaliczki na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

2. Wpłacane zaliczki podlegają rozliczeniu; nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez zmniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy; niedopłaty Gminy podlegają wyrównaniu przez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12.

Zakłada się, że środki pieniężne na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2030 będą pochodzić z następujących źródeł:

- a) wpływów z czynszu za lokale,
- b) budżetu Gminy Miasto Zakopane,
- c) pozyskanych środków zewnętrznych,
- d) kredytów komercyjnych,
- e) innych źródeł finansowania, w tym darowizn na rzecz gminy.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 13.

1. Koszty zarządzania zasobem obejmują:

a) wynagrodzenie za administrowanie mieszkaniowym zasobem przez zarządcę, jeżeli wynikają one ze sposobu sprawowania czynności zarządzania zasobem,

b) koszty bieżącej eksploatacji budynków Gminy Miasto Zakopane (konserwacja i naprawy w budynkach, utrzymanie czystości w budynkach i na terenach przynależnych, obowiązkowe przeglądy, ubezpieczenie budynków, dezynfekcja i deratyzacja, utrzymywanie zimowe, zapewnienie dostawy mediów do części wspólnych, obsługa prawna, inwentaryzacja zasobu itp.)

2. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto Zakopane wynikać będą z uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Gmina planuje wysokość środków i pokrywanie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

3. Szacunkowa wysokość kosztów w latach 2025 – 2030 na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zakopane z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia załącznik nr 10 do niniejszej uchwały.

Rozdział 9.

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

§ 14.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zakopane w latach 2025 – 2030 za zadania priorytetowe uznaje się:

1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Miasta Zakopane,

2) sukcesywną sprzedaż mieszkań komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i w budynkach komunalnych, w których lokale zostały wyznaczone do zbycia,

3) zapewnienie lokali dla rodzin przekwaterowywanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub zmiany sposobu użytkowania,

4) sprzedaż lub wykup udziału w budynkach, których gmina jest współwłaścicielem,

2. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co uzasadnione jest względami ekonomicznymi, gdyż utrzymanie części wspólnych nieruchomości generuje wysokie koszty.

3. W razie konieczności wykwaterowania najemców na czas trwania remontu budynków lub lokali niezwłocznie zabezpiecza się lokale zamienne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami, budynków i lokali corocznie ustalany jest z zarządcami budynków, stosownie do aktualnych potrzeb.

§ 15.

Zasady i tryb sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych reguluje odrębna Uchwała Rady Miasta Zakopane.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 17.

Traci moc uchwała nr XXIX/450/2016 Rady Miasta Zakopane z dnia 28 grudnia 2016 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zakopane.

§ 18.

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2025 r.

**Wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi nie przeznaczonymi do sprzedaży będącymi
własnością Gminy Miasto Zakopane.**

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa (m²)	Liczba lokali komunalnych ogółem*	Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych
1.	Bilinówka 24	172,32	1	0
2.	Bogówka 13	89,26	2	0
3.	Chałubińskiego 3	43,51	1	0
4.	Chramcówki 29E	217,40	6	1
5.	Cyrhla 56	84,50	2	0
6.	Droga do Białego 14	253,79	6	0
7.	Jagiellońska 7	645,82	31	0
8.	Jagiellońska 40	465,67	13	0
9.	Jagiellońska 42	273,16	6	0
10.	Janosówka 24	55,75	0	0
11.	Kamieniec 3	1 544,72	48	0
12.	Kamieniec 6	502,31	14	1
13.	Kasprowicza 6	134,14	0	0
14.	Kasprowicza 10	65,96	1	0
15.	Kasprowicza 35F	180,25	9	7
16.	Kasprowicza 37C	755,44	24	0
17.	Kościeliska 7	262,68	4	0
18.	Krupówki 41A	458,16	9	1
19.	Małszyńskiego 9	589,10	17	17
20.	Małe Żywczańskie 9B	621,28	15	0
21.	Małe Żywczańskie 9C	307,31	7	0
22.	Na Wilcznik 24	376,87	7	0
23.	Nowotarska 13	179,87	3	0
24.	Nowotarska 25A	255,26	8	0
25.	Nowotarska 27A	204,87	11	10
26.	Piaseckiego 13	433,74	9	0
27.	Przewodników Tatrzańskich 1	147,97	3	1
28.	Przewodników Tatrzańskich 4	168,13	5	1
29.	Skibówki 2D	86,00	2	0
30.	Skibówki 19	162,32	0	0
31.	Spyrkówka 20B	71,68	7	7
32.	Staszica 13	551,56	11	0
33.	Szymanowskiego 4	31,28	1	0
34.	Szymony 8	160,52	3	0
35.	Szymony 10	99,43	4	4
36.	Tuwima 12	122,00	2	0
37.	Zamoyskiego 15	127,48	3	0
38.	Zaruskiego 6	394,43	11	1

39.	Za Strugiem 5	242,21	6	0
	RAZEM	9 993,43	312	51

** liczba lokali komunalnych obejmuje: lokale mieszkalne, pustostany, lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, jak i pomieszczenia tymczasowe*

Przewodniczący Rady

Grzegorz Jóźkiewicz

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2025 r.

Wykaz budynków z lokalami służbowymi nie przeznaczonymi do sprzedaży położonymi w obrębie placówek oświatowych.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Szkoła Podstawowa nr 1 ul. Orkana 6	257,80	5
2.	Szkoła Podstawowa nr 3 ul. Karłowicza 6	163,60	3
3.	Szkoła Podstawowa nr 4 Janosówka 15	99,00	2
4.	Szkoła Podstawowa nr 7 Cyrhla 57	44,00	1
5.	Szkoła Podstawowa nr 9 ul. Harenda 21	34,00	1
6.	Gimnazjum nr 1 ul. Nowotarska 42	107,16	3
7.	Zakopiańskie Centrum Edukacji ul. Kasprusie 35A	44,51	1
	RAZEM	750,07	16

Przewodniczący Rady

Grzegorz Jóźkiewicz

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2025 r.

Wykaz lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obrębie wspólnot mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży w latach 2025 – 2030 będących własnością Gminy Miasto Zakopane.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Liczba lokali komunalnych
1.	Al. 3-go Maja 5	53,59	1
2.	Al. 3-go Maja 6	65,74	1
3.	Al. 3-go Maja 7A	207,38	5
4.	Bul. Słowackiego 5	53,74	1
5.	Bul. Słowackiego 6A	51,05	1
6.	Chałubińskiego 4	91,92	3
7.	Chałubińskiego 5	92,24	4
8.	Chałubińskiego 7A	145,78	3
9.	Chałubińskiego 9	99,81	2
10.	Chałubińskiego 11	50,84	1
11.	Chałubińskiego 11A	50,74	1
12.	Chramcówki 1D	85,87	2
13.	Chramcówki 15E	159,49	5
14.	Chramcówki 15F	29,24	1
15.	Chramcówki 15G	49,95	2
16.	Chramcówki 15H	42,97	2
17.	Kamieniec 22	55,78	1
18.	Kościelna 9	191,02	4
19.	Kościelna 13	82,64	2
20.	Kościelna 15	28,00	1
21.	Małszyńskiego 11	31,64	1
22.	Marusarzówny 11	68,30	3
23.	Modrzejewskiej 18	101,18	3
24.	Orkana 5B	45,00	1
25.	Sienkiewicza 38	157,96	5
26.	Słoneczna 3	119,57	3
27.	Słoneczna 6	76,40	2
28.	Słoneczna 8	27,70	1
29.	Szymony 1	108,64	3
30.	Szymony 3	142,01	4
31.	Weteranów Wojny 3	183,48	5
32.	Zamoyskiego 6A	144,61	5
33.	Zborowskiego 1	402,78	8
	RAZEM	3 297,06	87

Przewodniczący Rady

Grzegorz Jóźkiewicz

Załącznik nr 4 do uchwały nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2025 r.

Wykaz budynków, które ze względu na zły stan techniczny i brak ekonomicznego uzasadnienia dla przeprowadzenia remontów, bądź położenie w obrębie ciągów komunikacyjnych lub na terenie przyszolnym zostaną przeznaczone po przekwaterowaniu lokatorów do rozbiórki lub też innego wykorzystania.

Lp	Adres	Liczba lokali*	Planowane przeznaczenie nieruchomości
1.	Bogówka 13	2	Drewniany wyeksploatowany – infrastruktura sportowa
2.	Chramcówki 29E	6	Drewniany wyeksploatowany – cele komunalne lub sprzedaż
3.	Jagiellońska 40	13	Drewniany wyeksploatowany – cele komunalne lub sprzedaż
4.	Jagiellońska 42	6	Drewniany wyeksploatowany – cele komunalne lub sprzedaż
5.	Janosówka 24	0	Drewniany wyeksploatowany – pas drogowy lub sprzedaż
6.	Kasprowicza 6	0	Drewniany wyeksploatowany – pas drogowy
7.	Kasprowicza 10	1	Drewniany wyeksploatowany – pas drogowy lub sprzedaż
8.	Kasprowicza 35F	9	Kontenerowy – budownictwo wielorodzinne lub sprzedaż
9.	Nowotarska 13	3	Drewniany wyeksploatowany – pas drogowy
10.	Nowotarska 25A	8	Drewniany wyeksploatowany – pas drogowy
11.	Nowotarska 27A	11	Drewniany wyeksploatowany – pas drogowy
12.	Piaseckiego 13	9	Drewniany wyeksploatowany – cele komunalne lub sprzedaż
13.	Szymony 8	3	Drewniany wyeksploatowany – pas drogowy
14.	Szymony 10	4	Drewniany wyeksploatowany – pas drogowy
15.	Tuwima 12	2	Drewniany wyeksploatowany – cele komunalne lub sprzedaż
16.	Za Strugiem 5	6	Drewniany wyeksploatowany – budownictwo wielorodzinne lub sprzedaż
	RAZEM	83	

Przewodniczący Rady

Grzegorz Jóźkiewicz

Załącznik nr 5 do uchwały nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2025 r.

Wykaz budynków, których gmina jest współwłaścicielem przeznaczonych do sprzedaży udziału lub wykupu w latach 2025 – 2030.

Lp.	Adres	Liczba lokali	Udział gminy w nieruchomości
1.	Chałubińskiego 3	1	11/24
2.	Kamieniec 6	14	1/2
3.	Szymanowskiego 4	1	22/100
4.	Zamoyskiego 15	3	1/2
	RAZEM	19	

Przewodniczący Rady

Grzegorz Jóźkiewicz

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zakopane na dzień 31 października 2025 r. wchodzi 399 lokali komunalnych z czego:

- w 33 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych znajdują się 87 lokale,
- w 39 budynkach stanowiących własność gminy znajdują się 312 lokale.

W ogólnej liczbie gminnych lokali komunalnych zostały zawarte umowy najmu socjalnego lokali na 53 lokale w 13 budynkach mieszkalnych zlokalizowanych na terenie gminy.

Zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Zakopane, w wyniku prowadzonej sprzedaży lokali oraz w związku z koniecznością wyłączenia z użytkowania budynków o nieodpowiednim stanie technicznym, systematycznie maleje.

Gmina odzyskuje średnio rocznie 8 - 10 lokali najczęściej w wyniku zgonu dotychczasowego najemcy. Do zwalnianych i w podstawowym zakresie remontowanych lokali kierowane są osoby, którym gmina zobowiązana jest zapewnić lokal przeznaczony do najmu socjalnego lub lokal zamienny, a także osobom znajdującym się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, których dochód nie przekracza wysokości ustalonej w odrębnej uchwale, a wynajem mieszkania bez pomocy gminy nie jest możliwy.

Na najem socjalnych lokali przeznaczane są głównie lokale o obniżonym standardzie ze zwalnianego zasobu. Do tego typu lokali, kierowane są osoby eksmitowane (posiadające uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądowego) i o bardzo niskich dochodach.

Zmiany przepisów ustawowych spowodowały poszerzenie kręgu osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu oraz wykluczyły możliwość eksmisji lokatora bez zapewnienia mu lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. Z uwagi na ten stan prawny należy przewidywać, że w kolejnych latach nastąpi znaczny wzrost zapotrzebowania na najem socjalny lokali, do zapewnienia których zobowiązana będzie gmina. Niewywiązywanie się przez gminę z ustawowego obowiązku zapewnienia osobom eksmitowanym lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, skutkować może pozwami sądowymi wierzycieli (właścicieli budynków prywatnych), którym na podstawie art. 18 *Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w przypadku nie dostarczenia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego.

W zaistniałej sytuacji, oprócz wydzielania z zasobu gminy lokali o najniższym standardzie i przeznaczaniu ich na potrzeby osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, konieczne jest powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę budynków z lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego oraz z lokalami mieszkalnymi dla osób o niskich dochodach.

Poniższa tabela przedstawia prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem planowej sprzedaży lokali mieszkalnych i wydzielanych lokali przeznaczonych do najmu socjalnego z istniejącego zasobu mieszkaniowego. W tabeli nie uwzględniono planowanych inwestycji związanych z budownictwem komunalnym.

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych	399	404	409	414	419	424
Lokale przeznaczone do najmu socjalnego w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych	53	54	55	56	57	58

W celu odtworzenia mieszkaniowego zasobu gminy i realizacji zadania własnego polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej planuje się realizację nowych inwestycji mieszkaniowych. Tym samym wyznacza się tereny położone przy ul. Kasprowicza oraz Za Strugiem stanowiące własność Gminy Miasto Zakopane celem realizacji zadań polegających na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W przypadku uzyskania prawomocnych decyzji pozwolenia na budowę oraz posiadania niezbędnych środków finansowych w budżecie miasta (lub pozyskania zewnętrznego źródła finansowania) planuje się realizację następujących inwestycji:

Lp	Nazwa zadania	Planowana liczba lokali oddanych do użytku
1.	Budowa budynku wielorodzinnego położonego przy ul. Za Strugiem 5*	20-30
2.	Budowa dwóch budynków wielorodzinnych przy ul. Kasprowicza	50

** nieruchomości mogą zostać wyznaczone do sprzedaży, a pozyskane w ten sposób środki finansowe zostaną przeznaczone na realizację inwestycji polegających na budowie budynków wielorodzinnych na innych nieruchomościach.*

Przewodniczący Rady

Grzegorz Jóźkiewicz

Załącznik nr 7 do uchwały nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia 2025 r.

Prognoza dot. stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Zakopane

L.p.	Adres	Konstrukcja budynku	Stan techniczny budynku	Zalecane działania kierunkowe	W okresie
1	Bilinówka 24	drewniany	średni	Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
2	Bogówka 13	drewniany	zły	Budynek wyeksploatowany. Wykwaterować lokatorów i rozebrać. Do czasu wykwaterowania utrzymywać w stanie niepogorszonym. Teren przeznaczyć pod infrastrukturę sportową.	2026 - 2030
3	Chałubińskiego 3	drewniany	średni	Dążyć do zniesienia współwłasności, sprzedaży lub zakupu udziału.	2025 - 2030
4	Chramcówki 29e	drewniany	zły	Budynek wyeksploatowany. Wykwaterować lokatorów i rozebrać. Do czasu wykwaterowania utrzymywać w stanie niepogorszonym.	2025 - 2030
5	Cyrhla 56	murowany	średni	Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać konieczne remonty.	2025 - 2030
6	Dr.do Białego 14	murowany	dobry	Budynek po modernizacji. Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
7	Jagiellońska 7	murowany	średni	Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać konieczne remonty.	2025 - 2030
8	Jagiellońska 40	drewniany	zły	Budynek wyeksploatowany. Wykwaterować lokatorów i rozebrać. Do czasu wykwaterowania utrzymywać w stanie niepogorszonym. Teren przeznaczyć na cele komunalne lub wyznaczyć do sprzedaży.	2028 - 2030
9	Jagiellońska 42	drewniany	średni	Budynek wyeksploatowany. Wykwaterować lokatorów i rozebrać. Do czasu wykwaterowania utrzymywać w stanie niepogorszonym. Teren przeznaczyć na cele komunalne lub wyznaczyć do sprzedaży.	2028 - 2030
10	Janosówka 24	drewniany	średni	Budynek w pasie projektowanej drogi. Wydzielić niezbędną powierzchnię pod projektowaną drogę, pozostałą część nieruchomości sprzedać.	2026 - 2027
11	Kasprowicza 6	drewniany	bardzo zły	Budynek wyeksploatowany, przy drodze wlotowej do miasta, na trasie projektowanej modernizacji zakopianki. Do rozbiórki. Wyłączony z użytkowania	2025 - 2030
12	Kasprowicza 10	drewniany	bardzo zły	Budynek stary, wyeksploatowany. Do rozbiórki lub sprzedaży na rzecz najemców.	2025 - 2030
13	Kasprowicza 35F	kontenerowy	średni	Budynek do rozbiórki. Teren przeznaczyć pod budownictwo wielorodzinne lub wyznaczyć do sprzedaży.	2029 - 2030
14	Kasprowicza 37C	szkieletowo - murowany	dobry	Budynek po modernizacji. Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
15	Kamieniec 6	murowany	średni	Współwłasność - udział Gminy 1/2, uregulować współwłasność. Po uregulowaniu własności budynek zmodernizować lub wyznaczyć do sprzedaży na rzecz najemców.	2025 - 2030

16	Kościeliska 7	murowano - drewniany	dobry	Budynek po modernizacji. Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
17	Kościuszki 21	murowany	średni	wykwaterować lokatorów. Budynek przeznaczony do sprzedaży	2025 - 2030
18	Krupówki 41a	drewniany	średni	Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
19	Małaczyńskiego 9	murowany	bardzo dobry	Budynek nowy. Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
	Małe Żywcańskie 9B	murowany	średni	Budynek po modernizacji. Budynek w części przekształcony na lokale komunalne. Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
20	Małe Żywcańskie 9C	murowany	średni	Budynek położony w obrębie kompleksu szkolnego (ZCE). Zalecana modernizacja budynku	2029 - 2030
21	Na Wilcznik 24	murowany	dobry	Budynek po modernizacji. Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
22	Nowotarska 13	drewniany	średni	Budynek w pasie projektowanej drogi. Do wykwaterowania i rozebrania. Do czasu rozbiórki utrzymywać w stanie niepogorszonym.	2025 - 2030
23	Nowotarska 25a	drewniany	średni	Budynek w pasie projektowanej drogi. Do wykwaterowania i rozebrania. Do czasu rozbiórki utrzymywać w stanie niepogorszonym.	2025 - 2030
24	Nowotarska 27a	drewniany	średni	Budynek w pasie projektowanej drogi. Do wykwaterowania i rozebrania. Do czasu rozbiórki utrzymywać w stanie niepogorszonym.	2025 - 2030
25	Piaseckiego 13	drewniany	zły	Budynek wyeksploatowany. Wykwaterować lokatorów i rozebrać. Do czasu wykwaterowania utrzymywać w stanie niepogorszonym. Teren przeznaczyć pod cele komunalne lub wyznaczyć do sprzedaży.	2029 - 2030
26	Przewodników Tatr.1	drewniany	średni	Budynek w obrębie leśnym, stary, wyeksploatowany. Utrzymywać w stanie niepogorszonym.	2025 - 2030
27	Przewodników Tatr.4	murowany	średni	Budynek w otulinie TPN, stary, wyeksploatowany. Utrzymywać w stanie niepogorszonym.	2025 - 2030
28	Skibówki 2d	murowany	średni	Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
29	Skibówki 19	drewniany	zły	Budynek wysiedlony. Rozebrać, a teren przeznaczyć na cele komunalne lub wyznaczyć do sprzedaży.	2025 - 2030
30	Spyrkówka 20B	kontenerowy	dobry	Budynek po modernizacji. Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
31	Staszica 13	murowany	dobry	Budynek położony w Parku Miejskim. Po modernizacji. Utrzymać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty.	2025 - 2030
32	Szymanowskiego 4	drewniany	średni	Budynek wyeksploatowany. Sprzedać udział Gminy.	2025 - 2030
33	Szymony 8	drewniany	średni	Budynek wyeksploatowany. Wykwaterować lokatorów i rozebrać, a teren przeznaczyć na poszerzenie ul. Szymony.	2025 - 2030

34	Szymony 10	drewniany	zły	Budynek wyeksploatowany. Wykwaterować lokatorów i rozebrać, a teren przeznaczyć na poszerzenie ul. Szymony.	2025 - 2030
35	Tuwima 12	drewniany	średni	Budynek wyeksploatowany. Wykwaterować lokatorów. Do czasu wykwaterowania utrzymywać w stanie niepogorszonym. Teren przeznaczyć na cele komunalne lub wyznaczyć do sprzedaży.	2025 - 2030
36	Za Strugiem 5	drewniany	zły	Budynek wyeksploatowany. Wykwaterować lokatorów. Do czasu wykwaterowania utrzymywać w stanie niepogorszonym. Teren przeznaczyć pod budownictwo wielorodzinne lub wyznaczyć do sprzedaży.	2025 - 2030
37	Zaruskiego 6	drewniany	średni	Budynek po modernizacji. Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać drobne remonty. Przewidzieć wymianę ogrzewania.	2025 - 2030
38	Zamoyskiego 15	murowany	dobry	Współłasność - udział Gminy 1/2, uregulować współłasność poprzez sprzedaż lub utworzenie wspólnoty mieszkaniowej. Utrzymywać w stanie niepogorszonym, w miarę potrzeb wykonywać konieczne remonty.	2025 - 2030

Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynika z wieku tego zasobu oraz możliwości finansowych gminy pozwalających na jego remont i modernizację. Generalnie należy stwierdzić, że w przeważającej większości w skład mieszkaniowego zasobu wchodzi budynki o konstrukcji drewnianej, znacznie wyeksploatowane, w średnim stanie technicznym. Oznacza to, iż wymagają one dużych i stałych nakładów finansowych na konserwację, remont i modernizację, aby stan techniczny nie ulegał pogorszeniu.

Część obiektów z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia dla przeprowadzenia kapitalnego remontu, wymaga rozbiórki. Zasadnym wydaje się więc stopniowe wyłączenie z użytkowania tych budynków (w szczególności w złym i bardzo złym stanie technicznym) i wykwaterowanie lokatorów, przy równoczesnym wskazywaniu im innych mieszkań. Na dzień dzisiejszy do wyłączenia z użytkowania z powodu złego stanu technicznego kwalifikuje się 6 budynków, co w konsekwencji oznacza, iż docelowo należałoby zapewnić lokale mieszkalne dla 34 rodzin.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Jóźkiewicz

Załącznik nr 8 do uchwały nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2025 r.

Plan modernizacji budynków komunalnych (zadania inwestycyjne)

L.p.	Położenie budynku	Zakres prac inwestycyjnych do wykonania	Koszt realizacji zaplanowanych robót (zł)	W okresie
1	Cyrhla 56	Wykonanie gazowego kotła grzewczego wraz z projektem instalacji.	100 000	2026 - 2030
2	Kasprowicza 37C	Wymiana pieca c. o. wraz z instalacją przyłączeniową	130 000	2026
3	Przewodników Tatrzańskich 4	Remont elewacji z dociepleniem, izolacja ścian fundamentowych, wymiana pokrycia dachowego, remont kominów, malowanie klatek schodowych, wymiana drzwi wejściowych, remont ogrodzenia	420 000	2027 - 2030
RAZEM			650 000	

UWAGA: Planowane wydatki zostały skalkulowane w oparciu o poziom cen i stawki cenotwórcze roku 2025

Przewodniczący Rady

Grzegorz Jóźkiewicz

Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

I. w lokalach mieszkalnych lub lokalach zamiennych

Lp.	Kryterium obniżki	wysokość obniżki (w %)
1.	Lokal usytuowany w budynku oddanym do użytkowania przed 2010 r.	10 %
2.	Lokal bez centralnego ogrzewania	10 %
3.	Lokal bez sieci wod. - kan. lub z łazienką (lub z w.c.) usytuowaną poza lokalem	10 %
4.	Lokal, którego podłoga znajduje się poniżej poziomu gruntu lub lokal zaadoptowany przez najemcę na poddaszu	10 %
5.	Lokal w budynku drewnianym wybudowanym przed 1945 r.	10 %
6.	Lokal bez kuchni (bez aneksu kuchennego)	10 %
7.	Lokal w budynku położonym poza obszarem Gminy Miasto Zakopane	10 %

**Ogólna obniżka wynikająca z czynników wymienionych powyżej
nie może przekroczyć 60 %.**

II. w lokalach socjalnych lub pomieszczeniach tymczasowych

Lp.	Kryterium obniżki	wysokość obniżki (w %)
1.	Lokal lub pomieszczenie tymczasowe usytuowane w budynku oddanym do użytkowania przed 2010 r.	50 %

Przewodniczący Rady

Grzegorz Jóźkiewicz

Załącznik nr 10 do uchwały nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2025 r.

Szacunkowe wysokość kosztów związana z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 - 2030

Lp.	Rodzaj kosztów	Wydatki w latach (zł)					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty zarządu (lokal i budynki komunalne)	1 048 073	1 073 434	1 111 203	1 149 727	1 172 722	1 196 176
2	Koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty zarządu (lokal i budynki wspólnot mieszkaniowych)	840 592	857 404	874 552	892 043	909 884	928 081
3	Koszty inwestycyjne - modernizacji	442 855	451 712	460 746	469 961	479 360	488 948
4	Koszty remontów lokal i budynków (w tym fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych)	749 361	764 348	779 635	795 228	811 132	827 355
	RAZEM	3 080 881	3 146 899	3 226 136	3 306 959	3 373 098	3 440 561

Przewiduje się wzrost powyższych kosztów corocznie o ok. 2%

Przewodniczący Rady

Grzegorz Jóźkiewicz

UZASADNIENIE

Przedmiotem uchwały jest wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zakopane.

Podjęcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zakopane na lata 2025-2030 jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zakopane, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą nr XXIX/450/2016 Rady Miasta Zakopane z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zakopane na lata 2017 – 2025 przestanie obowiązywać z końcem 2025 roku, opracowano nowy program obejmujący lata 2025 – 2030.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.