



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 grudnia 2025 r.

Poz. 5547

UCHWAŁA NR XXVIII/153/25 RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZCU

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowogrodzic na lata 2026-2030

Na podstawie 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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Nowogrodzcu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Program, o którym mowa w § 1, obejmuje swoim zakresem planistycznym okres od 1 stycznia 2026 r., przy czym w części diagnostycznej i analitycznej uwzględniono dane oraz wnioski wynikające z funkcjonowania zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2025, celem zapewnienia ciągłości planowania gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Traci moc uchwała nr X/64/19 Rady Miejskiej w Nowogrodzcu z dnia 29 maja 2019 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogrodzic na lata 2019-2023.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodzca.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Antonina Szelechowicz

Załącznik do Uchwały nr XXVIII/153/25
Rady Miejskiej w Nowogrodźcu
z dnia 16 grudnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWOGRODZIEC NA LATA 2026-2030

ROZDZIAŁ I

WPROWADZENIE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogrodziec na lata 2026-2030 został opracowany na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 stawy 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 ze zm.)
2. Program stanowi kontynuację i rozwinięcie poprzedniego programu obowiązującego na lata 2019-2023. Dane oraz diagnozy dotyczące lat 2024-2025 zostały wykorzystane w części analitycznej, celem zapewnienia ciągłości planowania gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogrodziec na lata 2026-2030, jest dokumentem strategicznym, określającym podstawowe kierunki działania Gminy Nowogrodziec w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Program obejmuje:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowogrodziec w latach 2026-2030;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata;
 - 3) planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogrodziec oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogrodziec w kolejnych latach;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 7) 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 Nowogrodziec, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogrodziec, w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.
3. Ilekroć w programie jest mowa o :

- 1) Ustawie – rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogrodzic na lata 2026-2030”;
- 3) Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogrodzic;
- 4) Stawce podstawowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogrodzic przed uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu;
- 5) Dochód – dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) Wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Nowogrodzic w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

ROZDZIAŁ III

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY NOWOGRODZIEC W LATACH 2026-2030

§ 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nowogrodzic objęty programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Nowogrodzic.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Nowogrodzic obejmuje 113 mieszkań zlokalizowanych w 36 budynkach, na terenie miejskim i wiejskim. W tym 43 lokali w 25 budynkach będących nieruchomościami wspólnymi a 70 lokali w 11 budynkach stanowiących 100 % własność Gminy Nowogrodzic. W istniejącym zasobie mieszkaniowym znajduje się 1 mieszkanie chronione zlokalizowane w budynku przy ul. Lubańskiej 14 w Nowogrodzcu.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogrodzic na lata 2026-2030.

Przedstawiona prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy ma charakter szacunkowy i zakłada spadek liczby mieszkań. Taki stan wynika z planowanej sprzedaży budynków i lokali wymagających wysokich nakładów finansowych z uwagi na zły stan techniczny, sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców oraz planowane wyburzenie budynku przy ul. Lubańskiej 15. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Nowogrodzic przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Zasób mieszkaniowy	Lata						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba budynków własność 100%	12	12	11	10	10	10	10
Liczba wszystkich budynków	37	37	36	35	35	35	35
Liczba wszystkich lokali	120	119	113	109	107	105	104
Powierzchnia lokali	4959,87	4902,08	4649,28	4478,78	4414,38	4348,30	4313,02

§ 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowogrodziec na lata 2026-2030.

Większość budynków oraz lokali mieszkalnych jest w złym stanie technicznym i wymaga modernizacji lub remontów. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów jak również na skutek zużycia związanego z wieloletnią eksploatacją przy braku wystarczających środków na przeprowadzenie remontów kapitalnych.

§ 4. Zmiana stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowogrodziec może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych oraz sprzedaż lokali w kolejnych latach wymagających remontów kapitalnych.

Prognoza stanu technicznego przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

L.p.	Lata	Ilość lokali	Stan techniczny lokali mieszkalnych		
			Dobry - nie wymagający remontu	Średni – wymagający bieżącego (częściowego) remontu	Zły - wymagający remontu kapitalnego
1.	2024	120	88	5	27
2.	2025	119	87	5	27
3.	2026	113	87	4	22
4.	2027	109	87	3	19
5.	2028	107	95	2	10
6.	2029	105	103	1	1
7.	2030	104	103	0	1

ROZDZIAŁ IV

REMONTY I MODERNIZACJA WYNIKAJĄCA ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nowogrodziec, określane są na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o przeprowadzane przeglądy techniczne jak również na podstawie przeprowadzonych wizji lokalnych, ekspertyz, opinii oraz wniosków najemców.

§ 2. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych. Szczegółowy zakres prac i środków finansowych ustalany jest każdego roku zgodnie z procedurą uchwalania budżetu.

§ 3. Priorytetem realizacji prac remontowych w latach 2026-2030 będzie utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym poprzez podejmowanie działań naprawczych i zapobiegawczych. Budynki i lokale mieszkalne, dla których modernizacja bądź remonty są nieuzasadnione ekonomicznie będą wyłączane z użytkowania z przeznaczeniem do sprzedaży.

§ 4. Analizę potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Nowogrodziec w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

L.p.	Rodzaj robót	Ilość budynków/lokali													
		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
		B	L	B	L	B	L	B	L	B	L	B	L	B	L
1.	Murarskie	4	12	4	12	4	12	2	3	2	3	1	1	1	1
2.	Dekarskie	5	28	5	28	5	28	3	19	3	19	3	19	2	16
3.	Stolarskie	3	11	3	11	3	11	1	2	1	2	1	2	1	2
4.	Instalacje elektryczne	8	36	8	36	8	36	6	27	5	11	5	11	5	11
5.	Instalacje gazowe	5	33	5	33	5	33	4	28	4	28	1	16	1	16
6.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	2	21	2	21	2	21	1	16	1	16	1	16	1	16
7.	Instalacje c.o.	6	34	6	34	6	34	4	25	4	25	4	25	4	25

gdzie B oznacza budynki, a L- lokale mieszkalne

§ 5. Przewidywany plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

L.p.	Rodzaj robót	Ilość budynków/lokali													
		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
		B	L	B	L	B	L	B	L	B	L	B	L	B	L
1.	Murarskie	3	11	3	11	3	11	1	2	1	2	1	2	1	2
2.	Dekarskie	4	4	4	4	4	4	2	2	1	1	1	1	1	1
3.	Stolarskie	3	11	3	11	3	11	1	2	1	1	1	1	1	1
4.	Instalacje elektryczne	7	35	7	35	7	35	5	26	4	25	4	25	4	25
5.	Instalacje gazowe	3	17	3	17	3	17	2	12	1	7	1	7	1	7
6.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	2	21	2	21	2	21	1	16	1	16	1	16	1	16
7.	Instalacje c.o.	2	18	2	17	2	17	1	16	1	16	1	16	1	16

gdzie B oznacza budynki, a L- lokale mieszkalne

ROZDZIAŁ V

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2026-2030

- § 1. W latach 2026-2030 planuje się kontynuację sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców w celu wycofywania mniejszościowych udziałów Gminy Nowogrodzic z budynków wspólnot mieszkaniowych. Planowana jest również sprzedaż budynków i lokali będących w złym stanie technicznym.
- § 2. Sprzedaż lokali zamieszkałych odbywać się będzie na wniosek najemcy, natomiast budynków i lokali niezamieszkałych w formie przetargów.
- § 3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych są regulowane odrębną Uchwałą Rady Miejskiej w Nowogrodźcu.

ROZDZIAŁ VI**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

- § 1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa Gminy Nowogrodziec zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu na takim poziomie, który docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych.
- § 2. Stawki bazowe czynszu ustalane będą w drodze Zarządzenia Burmistrza Nowogrodźca w oparciu o lokalizacje budynków na terenie Gminy Nowogrodziec. Osobno dla lokalu mieszkalnego znajdującego się w Wykrotach przy ul. Głównej 27 a osobno dla pozostałych lokali mieszkalnych. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana nie częściej niż jeden raz w roku. Maksymalny wzrost - 15% rocznie.
- § 3. Miesięczny czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany będzie na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających jej wysokość. Wykaz czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszowej przedstawia tabela nr 5 i 6.

Tabela nr 5

L.p.	Czynniki obniżające czynsz	Wskaźnik %
1.	Kuchnia bez oświetlenia naturalnego	10
2.	Lokal mieszczący się na poddaszu	10

Tabela nr 6

L.p.	Czynniki podwyższające czynsz	Wskaźnik %
1.	Lokal wyposażony w instalację gazu przewodowego	13
2.	Lokal przyłączony do instalacji kanalizacyjnej	13
3.	Lokal przyłączony do instalacji wodnej	13
4.	Lokal przyłączony do instalacji centralnego ogrzewania	15
5.	Lokal z łazienką	13
6.	Lokal położony w budynku z nowym pokryciem dachowym	30
7.	Lokal położony w budynku z nową elewacją	20

- § 4. Najemca lokalu mieszkalnego może wnioskować o obniżenie lub czasowe zwolnienie z czynszu, jeżeli za zgodą wynajmującego na własny koszt wykonał w budynku czy lokalu ulepszeń, remontów lub przyłączeń sieciowych. Specyfikacja zmian oraz warunków rozliczeń finansowych będą uzgadniane w formie pisemnego porozumienia, pod rygorem utraty możliwości obniżenia czy też zwolnienia z opłat czynszowych. Wyżej wskazane ulepszenia czy przyłącza nie będą stanowić podstaw do podwyższenia czynszu.
- § 5. Jeżeli wynajmujący w czasie trwania stosunku najmu, dokonał w lokalu lub budynku ulepszeń, remontów czy też przyłączy mających wpływ na stawkę czynszową, wówczas wysokość czynszu zostaje podwyższona zgodnie z wskaźnikiem podanym w tabeli nr 6.

- § 6. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- § 7. Ustala się, że po przedłożeniu odpowiednich dokumentów potwierdzających dochód, wysokość czynszu może zostać obniżona do 20% wysokości stawki bazowej, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym. Obniżki czynszu udziela się od pierwszego miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku na okres 1 roku z możliwością przedłużenia na kolejne dwunastomiesięczne okresy. Najemca ubiegający się o kolejne obniżki czynszu zobowiązany jest do przedłożenia aktualnych dokumentów potwierdzających dochód.
- § 8. Decyzję w sprawie obniżki stawki czynszu podejmuje Burmistrz Nowogrodźca na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego.
- § 9. Obniżki czynszu nie stosuje się w przypadku, gdy najemca otrzymuje dodatek mieszkaniowy jak również w przypadku zadłużeń czynszowych i innych opłat niezależnych.
- § 10. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali z najmem socjalnym.

ROZDZIAŁ VII

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NOWOGRODZIEC ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2026-2030

- § 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogrodziec zarządza Burmistrz Nowogrodźca, a bezpośrednie obowiązki zarządcy w budynkach i lokalach komunalnych wykonuje podmiot, któremu na podstawie pisemnej umowy powierzono zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.
- § 2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem wyrażonej w formie uchwał woli właścicieli lokali.
- § 3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:
- ewidencjonowanie nieruchomości,
 - zawieranie umów z najemcami,
 - naliczanie czynszu i rozliczanie należności z tytułu najmu,
 - prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
 - sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach, oraz dokonywanie z tego tytułu rozliczeń,
 - zabezpieczenie nieruchomości i lokali przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.
- § 4. W okresie obowiązywania programu, nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogrodziec.

ROZDZIAŁ VIII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2026-2030

- § 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Nowogrodziec są środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
- przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,

- b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
 c) inne środki budżetowe.
- § 2. Na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości, właściciele lokali uiszczają zaliczki podlegające rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

ROZDZIAŁ IX

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2026-2030 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

- § 1. Koszty będą określane odpowiednio do rozwoju sytuacji, na która rzutować będzie ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków.
- § 2. Gmina prowadzić będzie naprawy, remonty i modernizacje odpowiednio do możliwości finansowych. Przewidywaną wysokość wydatków w latach 2026-2030 z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

L · p ·	Rodzaje kosztów	Koszty w latach (w tyś. zł)						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji	215 840	222 531	228 985	235 167	241 046	246 832	252 618
2	Koszty remontów i modernizacji	19 000	19 000	19 950	19 950	20 947	20 947	20 947
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	76 021	76 900	76 900	76 900	76 900	76 900	76 900
4	Zaliczki na fundusz remontowy	87 300	87 300	91 665	91 665	96 248	96 248	96 248
5	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0

ROZDZIAŁ X

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

- § 1. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami. Z uwagi na zły stan techniczny, planowane jest wyburzenie budynku przy ul. Lubańskiej 15. Lokatorzy niniejszej nieruchomości zostaną umieszczeni w lokalach pozyskanych w wyniku ruchu ludności.
- § 2. Mając na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowogrodzic, zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie sprzedaży lokali w budynkach stanowiących współwłasność dotychczasowym najemcom jak również w drodze przetargu. Celem działań będzie doprowadzenie do całkowitego zejścia danego budynku ze stanu gminy.