



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 23 września 2025 r.

Poz. 3802

UCHWAŁA NR XI/61/25 RADY GMINY NOWY DWÓR

z dnia 19 września 2025 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Dwór na lata 2025 – 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Nowy Dwór uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 - 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XI/163/15 Rady Gminy w Nowym Dworze z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2015 r. poz. 4593).

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

Przewodniczący Rady
Stanisław Sobolewski

Załącznik do Uchwały Nr XI/61/25

Rady Gminy Nowy Dwór

z dnia 19 września 2025r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY NOWY DWÓR NA LATA 2025-2030 .****Rozdział 1.****AKTUALNY STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY NOWY DWÓR.**

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nowy Dwór tworzą lokale stanowiące własność gminy, znajdujące się w budynkach wyszczególnionych w poniższej tabeli:

Lp.	Miejscowość z położeniem lokali mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1.	Nowy Dwór ul. Kościelna 1a	3	122,00
2.	Nowy Dwór ul. Plac Rynkowy 9	2	107,60

Rozdział 2.**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

§ 6. 1. W latach 2025 – 2030 nie zakłada się powiększania zasobów mieszkaniowych gminy.

2. W 2030 roku zakłada się rozbiórkę budynku będącego w zasobie mieszkaniowym gminy położonego w m. Nowy Dwór ul. Kościelna 1a, z uwagi na zły stan techniczny.

3. Stan techniczny lokali w latach 2025-2030 przedstawia się następująco:

		Stan techniczny lokali						Liczba lokali mieszkalnych					
Lp.	Miejscowość z położeniem lokali mieszkalnych	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Nowy Dwór ul. Kościelna 1a	zły	zły	zły	zły	zły	rozbiórka	3	3	3	3	3	-
2.	Nowy Dwór ul. Plac Rynkowy 9	średni	średni	średni	średni	średni	średni	2	2	2	2	2	2

Rozdział 3.**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI
WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z
PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

§ 7. 1. Analiza stanu technicznego budynków i lokali stanowiących własność Gminy Nowy Dwór, planowanych do wykonania w latach 2025 – 2030:

Mieszkania komunalne	Lp.	Położenie lokali	Ilość mieszkań i powierzchnia	Stan techniczny	Planowane remonty	Termin realizacji
	1	Nowy Dwór ul. Kościelna 1a	3 – 122,00 m ²	zły	-	2030 rok rozbiórka
	2	Nowy Dwór ul. Plac Rynkowy 9	2 – 107,60 m ²	średni	-	-

2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Lokal	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nowy Dwór ul. Kościelna 1a	-	-	-	-	-	rozbiórka
Nowy Dwór ul. Plac Rynkowy 9	-	-	-	-	-	-

3. Decyzje w sprawie nieprzewidzianych napraw będą podejmowane przez Wójta Gminy Nowy Dwór w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

Rozdział 4.**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2025-20230**

§ 8. W okresie objętym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA
CZYN SZU**

§ 9. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójta Gminy Nowy Dwór.

2. Na miesięczny czynsz lokalu składają się następujące elementy:

- a) stawka bazowa regulowanego czynszu miesięcznego,
- b) czynniki wpływające na wysokość czynszu.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

- a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1.	Położenie lokalu w Nowym Dworze	5
2.	Lokal wyposażony w c.o. zasilane z zewnątrz	30
3.	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	30
4.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	30
5.	Dobry stan techniczny budynku (lokalu) nie wymagający remontu	15

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	%
1.	Lokal położony w miejscowości poza miejscowością gminną	5
2.	Brak w lokalu sieci wodociągowej	10
3.	Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	10
4.	Brak w lokalu c.o.	10
5.	Brak w lokalu łazienki	5
6.	Zły stan techniczny budynku	20

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych budynku lub lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na dostawę lub odbiór.

5. Stawka czynszu za lokale mieszkalne ulegać może nie mniej niż jeden raz w roku podwyższeniu oraz po przeprowadzeniu częściowego lub całkowitego remontu lokalu.

6. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

7. Czynsz najmu płatny jest z góry do końca każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek – chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

8. Najemca lokalu może ubiegać się o obniżkę czynszu pod warunkiem, że spełnia następujące kryteria:

- 1) zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony, którego powierzchnia użytkowania przekracza norm określonych w art. 5 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180),
- 2) nie ma zaległości czynszowych lub posiada zgodę na ratalną spłatę zaległości, a raty wpłacane są terminowo,
- 3) nie posiada uprawnień do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
- 4) spełnia kryteria dochodowe określone w ust. 9.

9. Wysokość czynszu na wniosek najemcy obniża się ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego na następujących zasadach:

- 1) w wysokości 15% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 10% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 100% do 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz od 80% do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w wysokości 5% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi powyżej 125% do 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz powyżej 100% do 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 10. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Nowy Dwór, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, rozliczeniami czynszu i innych opłat związanych z użytkowanymi lokalami mieszkalnymi, przyjmuje wnioski od najemców, ustala konieczne prace remontowe.

2. O podziale i zamianie lokali decyduje Wójt.

3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Wójt.

4. W okresie objętym niniejszym programem nie zachodzi potrzeba i nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 11. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą dochody uzyskiwane z czynszów najmu. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

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**

§ 12. 1. Prognozowana wysokość kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2030.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tys. zł	Koszty inwestycyjne w tys. zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty likwidacji zasobu zł.
1.	2025	2.500,00	-	2.000,00	-	-
2.	2026	3.500,00	-	3.000,00	-	-
3.	2027	3.500,00	-	3.000,00	-	-
4.	2028	3.500,00	-	3.000,00	-	-
5.	2029	3.500,00	-	3.000,00	-	-
5.	2030	2.000,00	-	2.500,00	-	50.000,00

2. Zarząd zasobem mieszkaniowym wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych, gmina nie posiada nieruchomości wspólnych z innymi podmiotami, w związku z tym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 9.**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 13. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.