



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 5 grudnia 2025 r.

Poz. 5103

UCHWAŁA NR XII/68/25 RADY GMINY NOWY DWÓR

z dnia 28 listopada 2025 r.

zmieniająca uchwałę 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. W Uchwale 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, Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2025 r. poz. 3802), załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Stanisław Sobolewski

Załącznik do Uchwały Nr XII/68/25

Rady Gminy Nowy Dwór

z dnia 28 listopada 2025 r.

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

§ 1. 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**

§ 2. 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:

Lp.	Miejscowość z położeniem lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali						Liczba 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**

§ 3. 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. W latach 2025 – 2030 prowadzone będą bieżące naprawy budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

4. Przeprowadzane będą okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2025-20230

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

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 5. Ze względu na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z eksploatacją, remontem i zarządem mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór.

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

2. 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 Nowy Dwór	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
7.	Lokal położony na poddaszu	5

3. 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

§ 7. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530), ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), ustawą 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) i dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej, a w szczególności obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Nowy Dwór zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

- 2) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe,
- 3) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 4) prowadzenie prac konserwacyjnych, dokonywanie przeglądów technicznych.

§ 8. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie objętym niniejszym programem.

ROZDZIAŁ 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 9. 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

§ 10. 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**

§ 11. 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.

§ 12. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.