

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia

***w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2023-2027***

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z 8 marca o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r., poz. 559) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022r., poz.172 z późn.zm.) uchwala się co następuje:

§ 1

Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2023-2027 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik do uchwały Rady Miejskiej Nr z dnia.....

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2023-2027

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

Celem programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2023-2027 jest ustalenie zasad i form tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Dwór Mazowiecki do realizacji tych zadań. Ustala również zadania w zakresie remontów budynków komunalnych, sprzedaży lokali, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem Gminy, zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz źródła finansowania.

§ 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Nowy Dwór Mazowiecki
- 2) wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców gminy Nowy Dwór Mazowiecki
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością gminy Nowy Dwór Mazowiecki położonych w budynkach mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy oraz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z Gminą.
- 4) zarządzającym – należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości, któremu na zasadzie odrębnej umowy Gmina Nowy Dwór Mazowiecki powierzyła zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 5) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2020,poz.611)
- 6) budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący w całości własność gminy,

- 7) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal samodzielny lub garaż położony w budynku, przeznaczony do użytkowania na cele inne niż mieszkalne,
- 8) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia,
- 9) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje,
- 10) instalacjach podstawowych – należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i ciepłą.
- 11) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w pomieszczenia pomocnicze /kuchnię, pomieszczenia techniczno-sanitarne, pomieszczenia służące do komunikacji wewnętrznej oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych oraz w instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

§ 3

Podstawowym celem Programu jest wskazanie instrumentów do efektywnego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dążenie do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym warunków zamieszkiwania najemców lokali mieszkalnych.

§ 4

Zadania, o których mowa w § 3 Gmina realizuje :

- a)wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy,
- b)poprzez budowę budynków mieszkalnych z lokalami socjalnymi i lokalami mieszkalnymi z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
- c)poprzez przebudowę budynków i pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne, lokale zamienne i lokale mieszkalne z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
- d)w inny sposób np. poprzez wynajem mieszkań w zasobach innych niż gminne,

- e) poprzez przejęcie na własność lokali mieszkalnych z zasobów innych położonych na terenie gminy w celu przeznaczenia ich do odpłatnego używania,
- f) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez realizowanie ciągłego procesu zamian pozwalającego na dostosowanie lokali do potrzeb mieszkaniowych i kondycji finansowej osób i rodzin, a także umożliwiających poprawę warunków mieszkaniowych,
- g) poprawa stanu technicznego i standardu lokali mieszkalnych,
- h) wspieranie osób z niepełnosprawnością w zakresie zaspakajania ich potrzeb mieszkaniowych,
- i) doskonalenie stosowania dotychczas instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w celu minimalizowania zadłużenia.

§ 5

Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o których mowa w § 3 ust.2 będą realizowane poprzez:

- a) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego,
- b) wyznaczanie działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
- c) prowadzenie prac w zakresie uzbrojenia terenów i działek budowlanych w podstawowe urządzenia, sieci i drogi,
- d) stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych.

Rozdział 2

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 6

Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Nowy Dwór Mazowiecki charakteryzuje załącznik nr 1 i 2 niniejszego programu.

§ 7

1. Na mieszkaniowy zasób Gminy składa się:

- a) 365 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 15.317,60 m² w budynkach stanowiących własność gminy,
- b) 380 lokali mieszkalnych o powierzchni 16.003,57 m² w budynkach, w których gmina posiada udziały ,

c) 94 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 3.220,99 m² w budynkach stanowiących własność gminy.

2.Zapotrzebowanie na lokale komunalne oparte na podstawie wniosków zakwalifikowanych do pozytywnego załatwienia złożonych przez osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale Nr XL/487/14 z dnia 27 maja 2014r.oraz w uchwale Nr XXXVVIII/453/2018 zmieniająca uchwałę Nr LIII/526/06 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 23 października 2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

a) 250 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,

b) 56 lokali zamiennych w wyniku przekwaterowania z budynków do rozbiórki,

c) 75 lokali socjalnych na mocy wyroków sądowych orzekających eksmisję.

3.Potrzeby mieszkaniowe ogółem uwzględniając zapotrzebowanie na lokale zamienne, socjalne oraz dla rodzin o niskich dochodach wynoszą 381 mieszkań, które Gmina obowiązana będzie dostarczać sukcesywnie w miarę realizacji zamierzeń.

§ 8

1.Zachodzi potrzeba wyburzenia 9 budynków komunalnych o 56 lokalach mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1.753,30 m² ze względu na zły stan techniczny.

2.Zapotrzebowanie na lokale zamienne, które Gmina obowiązana będzie dostarczyć w związku z realizacją wyburzeń, wyniesie ogółem 56 mieszkań o powierzchni użytkowej 1.753,30 m².

3.Wykaz budynków, które kwalifikują się do rozbiórki przedstawia załącznik nr 3 do niniejszego programu.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych.

§ 9

1. Dla potrzeb poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy podejmowane będą działania:

- a) podnoszące standard zamieszkiwania poprzez modernizację lokali bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, w celu likwidacji w.c. poza lokalem i budynkiem;
- b) remonty bieżące i modernizacje budynków poprzez remonty dachów i przewodów kominowych, docieplenia budynków wraz z wymianą stolarki i wykonaniem izolacji budynku zwiększające energooszczędność budynków komunalnych;
- c) związane ze zmianą sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i efektywności energetycznej;
- d) związane z eliminacją zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali – na podstawie określenia stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki pięcioletnich i corocznych okresowych przeglądów technicznych budynków;
- e) remonty i modernizacja lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.

2. Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym finansowane będą w ramach środków finansowych uzyskiwanych z dochodów najmu lub użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy nieruchomości . Natomiast remonty gruntowe i modernizacje oraz niezbędne rozbiórki komunalnych budynków komunalnych finansowane będą ze środków budżetu Gminy, w wysokości wynikającej z jej możliwości finansowych w danym roku.

3. Gmina będzie podejmować działania w kierunku pozyskiwania środków zewnętrznych w formie wsparcia finansowego i przeznaczać je na remonty budynków komunalnych .

4. Biorąc pod uwagę okres użytkowania budynków komunalnych oraz stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków komunalnych, nakłady na remonty w latach 2023-2027 kształtować się będą szacunkowo na kwotę 13.212.500,-zł, co daje rocznie kwotę w wysokości 2.642.500 zł.

Szacunkowy koszt potrzeb remontowych w branży instalacyjno-sanitarnej to kwota 3.765.000 zł, co daje rocznie kwotę 753.000 zł.

Szacunkowy koszt potrzeb remontowych w branży elektrycznej to kwota 3.400.000, co daje roczne kwotę 680.000 zł.

Szacunkowy koszt potrzeb remontowych w branży budowlanej to kwota 6.047.500 zł, co daje rocznie kwotę 1.209.500 zł.

Rozdział 4

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 10

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców, w tym wysokość udzielanych bonifikat oraz zasady sprzedaży z inicjatywy Burmistrza reguluje właściwa uchwała Rady Miejskiej w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w zasobach gminy będzie realizowana na wniosek najemcy.
3. Nie przewiduje się sprzedaży lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 11

1. W zasobach komunalnych obowiązują stawki czynszu ustalone przez Burmistrza Miasta na wniosek zarządcy.
2. W stosunkach najmu, oprócz czynszu, zarządca działający w imieniu właściciela, może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych, uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, zarządca może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
3. Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
4. Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu lub opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Na pisemne żądanie

lokatora właściciel w terminie 7 dni przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

5. Podwyższenie czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości, dokonany najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

6. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela, zarządca zasobów mieszkaniowych jest obowiązany do przedstawienia lokatorom na piśmie zestawień opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 12

Kryteria ustalania wysokości czynszu:

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.

2. Dla lokali mieszkalnych odpowiadających standardowi podstawowemu w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej ustala się stawkę maksymalną.

3. Dla lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej obowiązują stawki obniżone proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę maksymalną.

4. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do standardu podstawowego oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej zawiera załącznik nr 4.

5. Składnikami stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej mieszkalnych lokali komunalnych są:

- stawka eksploatacyjna: element zmienny czynszu, uwzględniający podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej z uwagi na czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową wynajmowanego lokalu. Podwyżka bazowej stawki eksploatacyjnej ustalana jest na podstawie średniego kosztu utrzymania powierzchni użytkowej zasobów komunalnych w okresie 9 miesięcy poprzedzających planowaną podwyżkę, z zachowaniem przepisów prawa w tym zakresie.
- stawka funduszu remontowego : element stały

6. Ustalając stawkę czynszu w zasobach komunalnych należy dążyć do tego, żeby jej wysokość nie była niższa niż średnia zaliczka

eksploatacyjna i fundusz remontowy uchwalony przez wspólnoty mieszkaniowe.

7. Stawkę czynszu za najem lokali socjalnych stanowi jedna stawka czynszu, która nie może być niższa, niż połowa stawki czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym dla danej kategorii lokalu.

Rozdział 6

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 13

1. W latach 2023-2027 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zakłada się, że zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie nadal sprawowany przez Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o. na dotychczasowych warunkach, z założeniem dalszej poprawy obsługi lokatorów.
3. W miarę rozwoju firm prowadzących działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, zarząd wybranymi budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy może być powierzony zarządom licencjonowanym albo przedsiębiorcom zatrudniającym takich zarządców do wykonywania czynności zarządzania, wyłonionym na podstawie przepisów ustawy z 11.09.2019r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022r., poz.1710 z późn. zm.).

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 14

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą:

- 1) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 2) dotacje z budżetu państwa na tworzenie mieszkań chronionych,
- 3) dotacje z Funduszu Dopłat prowadzonego przez bank Gospodarstwa Krajowego dla gmin na budowę mieszkań społecznych w programie wsparcia społecznego budownictwa czynszowego; na budowę mieszkań komunalnych oraz na remonty budynków lub ich części, które ze względu na stan techniczny nie są użytkowane,
- 4) środki zabezpieczone w uchwale budżetowej z dochodów własnych,
- 5) środki pochodzące ze sprzedaży obligacji,
- 6) wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł finansowania określa odrębne uchwały.

Rozdział 8

Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali.

§ 15

1. W latach 2023-2027 środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny być proporcjonalne do ubytków powierzchni oczynszowanej z tytułu rozbiórki i sprzedaży oraz do wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku podawanego w komunikatach prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. W analizowanym okresie zwraca się szczególną uwagę na poprawę windykacji należnych opłat za lokale oraz na racjonalizację wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2017-2022 ustala się na poziomie zapewniającym ciągłość wpłat zaliczkowych w wysokości uchwalonej przez właścicieli lokali.

§ 16

1. Potrzeby - w okresie 2023-2027 powinny być podjęte następujące zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej:
 - a) remont kapitalny budynków komunalnych,
 - b) budowa budynków komunalnych na wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych.
2. Sposób finansowania zadań inwestycyjnych oraz ich wysokość określają uchwały budżetowe.

Rozdział 9

§ 17

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie.

2. zasiedlanie nowo wybudowanych mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat na najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku.
3. odzyskiwanie lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję.
4. regularne i terminowe otrzymywanie należności z tytułu czynszu

Niezbędnym instrumentem realizacji celów określonych w § 18 będą systemowe zamiany lokali oraz sprzedaż lokali.

§ 18

Zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

1. prowadzenie zamian w oparciu o aktualizowaną na bieżąco bazę danych
2. stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali
3. monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami.

§ 19

W celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych i socjalnych podejmowane będą działania polegające w szczególności na:

1. realizacji programów mieszkaniowych
2. kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez:
 - a) wizję w terenie
 - b) wywiady środowiskowe
 - c) oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu i nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu
3. Zintensyfikowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i komorniczych .

U Z A S A D N I E N I E

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakazuje uchwalenie przez Radę Gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący co najmniej 5 lat.

Z uwagi na fakt, że uchwała Nr XXV/283/16 Rady Miejskiej z dnia 06 grudnia 2016r. przestaje obowiązywać z końcem 2022 roku opracowano nowy program obejmujący lata 2023-2027.

Załącznik nr 1

WYKAZ LOKALI KOMUNALNYCH W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM I MODLINIE TWIERDZY W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

L.p.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali
1	Boh. Modlina 47	10	343,45
2	Boh. Modlina 79	9	337,88
3	Boh Modlina 79a	2	70,85
4	Chłodnia 1	9	365,66
5	Chryzantemy 1	56	2127,51
6	Daszyńskiego 5	8	249,50
7	Długa 20	4	133,00
8	Długa 22	8	266,06
9	Focha 9	11	376,65
10	Focha 15	3	77,76
11	Górska 48	10	345,70
12	Jana Nałęcz 23	3	79,88
13	Jana Nałęcz 28	6	217,93
14	Jana Nałęcz 33	9	206,36
15	Jana Nałęcz 35	6	195,64
16	Kilińskiego 7	3	84,52
17	Kopernika 67	1	28,00
18	Kościuszki 1	8	288,87
19	Kościuszki 3	3	110,59
20	Lotników 31	2	96,48
21	Mieszka I-go 50	4	173,78
22	Modlińska 11	12	359,89
23	Paderewskiego 20	1	61,00
24	Paderewskiego 22	1	75,29
25	Przytorowa 3	7	247,80
26	Przytorowa 5	4	79,23
27	Sempołowskiej 4	4	167,34
28	Sportowa 3	1	45,81
29	Sukienna 72	5	204,23
30	Warszawska 12	7	279,38
31	Warszawska 18	9	366,23
32	Warszawska 20	1	116,60
33	Warszawska 31	2	71,14
34	Wiejska 3	4	121,44
35	Wojska Polskiego 4	6	166,80
36	Wybickiego 10	7	290,97
37	Szpitalna 86	12	843,24
38	Moniuszki 88	8	391,24
39	Kadetów 91	8	382,29
40	Kadetów 92	8	377,36
41	29 Listopada 114	8	515,82

42	Malewicza 118	13	723,67
43	Malewicza 119	16	727,90
44	Poniatowskiego 121	14	745,80
45	Poniatowskiego 122	15	854,84
46	Poniatowskiego 123	15	846,92
47	Chemików 1A	2	79,30
budynki socjalne			
48	Gen.Thommee 3	9	249,45
49	Gen.Thommee 5	8	248,98
50	Gen.Thommee 7	8	243,38
51	Gen.Thommee 9	8	243,24
52	Długa 4	12	401,46
53	Legionów 18	13	343,22
54	Prądyńskiego 165	36	1 491,26
OGÓŁEM		459	18 538,59

Załącznik nr 2

Wykaz lokali komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

L.p.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali
1	Boh. Modlina 55	12	494,42
2	Boh. Modlina 65	6	199,57
3	Boh. Modlina 61	1	47,18
4	Długa 4A	29	841,95
5	Mieszak I 9	2	74,57
6	Legionów 15	12	454,06
7	Magistracka 3	1	49,29
8	Modlińska 12	6	247,76
9	Młodzieżowa 7	1	59,90
10	Młodzieżowa 4	2	123,30
11	Partyzantów 10	1	59,26
12	Spacerowa 1	1	46,71
13	Sempołowska 15	1	37,43
14	Sempołowska 17	1	47,58
15	Sikorskiego 1	2	99,20
16	Sikorskiego 2	1	63,75
17	Sportowa 72	1	55,76
18	Targowa 2	3	111,31
19	Warszawska 13	1	41,48
20	Warszawska 21	1	43,40
21	Warszawska 3	13	424,83
22	Paderewskiego 12	4	152,42
23	Paderewskiego 10	2	71,10
24	Warszawska 11	4	196,76
25	Warszawska 15	2	72,95
26	Warszawska 19	3	153,10
27	Zakroczyńska 5	4	153,60
28	Zakroczyńska 34	1	50,69
29	Słowackiego 4	3	155,32
30	Malewicza 288	22	706,89
31	Warszawska 17	2	85,42
32	Warszawska 23	5	194,00
33	Inżynierska 5	2	86,00
34	Inżynierska 3	3	92,70
35	Lotników 7	14	478,66
36	Lotników 9	21	669,73
37	Lotników 11	11	380,90
38	Wojska Polskiego 6	1	49,12
39	Wojska Polskiego 10	2	92,76
40	Wojska Polskiego 12	1	36,00
41	Wojska Polskiego 14	4	117,77
42	Wojska Polskiego 16	3	108,13
43	Wojska Polskiego 18	2	68,00
44	Wojska Polskiego 29	1	53,66
45	Wojska Polskiego 31	1	53,06

46	Mickiewicza 94	4	196,40
47	Mickiewicza 95	6	312,65
48	Mickiewicza 96	15	702,57
49	29 Listopada 112	18	536,80
50	Gen. Bema 229	3	144,60
51	Malewicza120	9	403,13
52	Malewicza 281	1	30,53
53	Malewicza 282	5	230,87
54	Malewicza 283	7	274,94
55	Malewicza 284	4	197,80
56	Malewicza 285	3	108,58
57	Malewicza 286	2	95,04
58	Malewicza 287	4	183,35
59	Malewicza 289	3	129,12
60	Gen. Bema 309	2	98,14
61	Gen. Bema 310	2	84,14
62	Gen. Bema 311	2	98,19
63	29 Listopada 323	1	52,50
64	29 Listopada 324	2	116,40
65	Moniuszki 325	5	243,30
66	Moniuszki 89	3	105,34
67	Mickiewicza 326	1	63,50
68	29 Listopada 327	3	126,70
69	29 Listopada 328	1	42,10
70	29 Listopada 338	2	136,70
71	29 Listopada 339	2	167,60
72	29 Listopada 340	5	242,50
73	29 Listopada 341	2	82,28
74	Obwodowa 342	2	92,58
75	Obwodowa 343	2	102,88
76	Obwodowa 344	2	82,28
77	Obwodowa 345	1	51,44
78	29 Listopada 360	1	62,75
79	29 Listopada 361	3	167,56
80	29 Listopada 362	3	168,11
81	Obwodowa 366	1	52,68
82	Obr. Modlina 368	1	52,68
83	Obr. Modlina 384	1	57,51
84	Obr. Modlina 385	1	57,51
85	Obr. Modlina 386	1	46,69
86	Ledóchowskiego 388	3	198,26
87	Ledóchowskiego 389	1	51,94
88	Ledóchowskiego 391	2	114,13
89	Ledóchowskiego 153	7	612,46
90	Poniatowskiego 124	5	233,33
91	Poniatowskiego 125	10	564,42
92	29 Listopada 107	3	127,14
OGÓŁEM		380	16 003,57

Załącznik nr 3

Wykaz budynków kwalifikujących się do rozbiórki

Lp.	adres budynku	rok budowy	konstrukcja budynku, ilość kondygnacji	ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1	Sukienna 48	1884	drewniana z poddaszem mieszkalnym	10	376,73
2	Gen. Thommee 3	1966	drewniana, parterowy	8	248,00
3	Gen. Thommee 5	1966	drewniana, parterowy	8	248,00
4	Gen. Thommee 7	1966	drewniana, parterowy	8	248,00
5	Gen. Thommee 9	1966	drewniana, parterowy	8	248,00
6	Jana Nałęcz 23	1909	drewniana, parterowy	3	79,78
7	Warszawska 31	1910	murowana, parterowy	2	71,14
8	Wojska Polskiego 4	1965	murowana, parterowy	6	166,80
9	Bohaterów Modlina 79A	1930	murowana, parterowy	3	70,85

Załącznik Nr 4

do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2023-2027

Tabela stawek obowiązujących.

Lp .	Określenie czynników obniżających wartość użytkową lokalu	Kategoria	Wartość stawki bazowej w %
1.	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami technicznymi	I	100 %
2.	C.O., wod.-kan.	II	95 %
3.	Wod.-kan.	III	70 %
4.	Woda w budynku	IV	62 %
5.	Lokale socjalne	V	31%