

**UCHWAŁA NR 108/X/2025**  
**RADY GMINY CZERNICE BOROWE**  
dnia 04 grudnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernice Borowe na lata 2026 – 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), **Rada Gminy Czernice Borowe uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernice Borowe na lata 2026 – 2030, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej Uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała 195/XVII/2021 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 30 września 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernice Borowe na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 9094).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

**Przewodniczący**  
**Rady Gminy**  
  
**Włodzimierz Stolarczyk**



## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czernice Borowe na lata 2026 – 2030**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Głównym celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w zakresie racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy 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, 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, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **ROZDZIAŁ 2**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czernice Borowe, objęty Programem, składa się z 19 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Czernice Borowe.

2. Szczegółowa informacja o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernice Borowe przedstawia tabela nr 1.

*Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy, stan techniczny budynków, położenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.*

Lokale mieszkalne							
Czernice Borowe – w budynku Ośrodka Zdrowia – 5 mieszkań							
Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa	Wyposażenie techniczne	łazienka	Termomodernizacja budynku	Stan techniczny budynku
1	Czernice Borowe Chełchowskiego 2/1	1	70,80 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
2	Czernice Borowe Chełchowskiego 2/2	1	69,89 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
3	Czernice Borowe Chełchowskiego 2/3	1	44,59 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
4	Czernice Borowe Chełchowskiego 2/4	1	49,67 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
5	Czernice Borowe Chełchowskiego 2/5	1	44,87 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
Rostkowo dom Nauczyciela – 5 mieszkań							
Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa	Wyposażenie techniczne	łazienka	Termomodernizacja budynku	Stan techniczny budynku
6	Rostkowo 12/1	1	31,24	Instalacja elektryczna, wodna, ogrzewanie piecowe	nie	nie	średni
7	Rostkowo 12/2	1	53,81	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie piecowe	tak	nie	średni
8	Rostkowo 12/3	1	30,36	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie piecowe	tak	nie	średni
9	Rostkowo 12/4	1	16,80	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie piecowe	nie (łazienka wspólna)	nie	średni
10	Rostkowo 12/5	1	34,00	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie piecowe	nie (łazienka wspólna)	nie	średni
Węgra – w budynku szkoły – 5 mieszkania							
Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa	Wyposażenie techniczne	łazienka	Termomodernizacja budynku	Stan techniczny budynku
11	Węgra 26A/1	1	72 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
12	Węgra 26A/2	1	72 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
13	Węgra 26A/3	1	72 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
14	Węgra 26A	1	58,36 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
15	Węgra 26A	1	20,66 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
Kuskowo – 4 mieszkań							
Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa	Wyposażenie techniczne	łazienka	Termomodernizacja budynku	Stan techniczny budynku
16	Kuskowo 4B/5	1	62,71 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	nie	tak	dobry
17	Kuskowo 4B/6	1	62,71 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry
18	Kuskowo 4B/1	1	51,87 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	nie	dobry
19	Kuskowo 4B/2	1	92,24 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	tak	tak	dobry

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mieszczą się w budynkach, które wybudowane były kilkadziesiąt lat temu, a stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynku, wyposażenia w instalacje wodnokanalizacyjne, centralne ogrzewanie, łazienkę oraz termomodernizację budynku.

2. Gmina Czernice Borowe w latach objętych programem będzie prowadziła politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny posiadanego zasobu nie uległ pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych ulegał stopniowej poprawie.

3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

4. W okresie najbliższych 5 lat Gmina Czernice Borowe planuje adaptować pomieszczenia w gminnym budynku z przeznaczeniem na 6 lokali mieszkalnych. Wykonanie uzależnione jest od możliwości pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych.

§ 4. W okresie obowiązywania niniejszego programu planuje się sprzedaż mieszkań z mieszkaniowego zasobu gminy Czernice Borowe.

§ 5. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w okresie objętym programem przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	Stan techniczny		Pozyskanie lokali
		dobry	średni	
2026	19	14	5	0
2027	18	13	5	0
2028	18	18	0	0
2029	21	21	0	0
2030	21	21	0	6

### ROZDZIAŁ 3

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

§ 6. 1. W latach objętych programem planowane jest przeprowadzenie remontu i modernizacji budynków mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych na terenie gminy. Na realizację projektu Gmina Czernice Borowe pozyskała środki zewnętrzne w ramach KPO, BGK, WM..

2. W latach 2026-2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Potrzeby remontowe budynków i lokali będą wynikały z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- b) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- c) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku;
- d) dostosowanie budynków i lokali do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

§ 7. 1. Priorytetem przy realizacji prac remontowych budynków i lokali mieszkalnych będzie usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców, konstrukcji technicznej budynków, zabezpieczenia przeciwpożarowego, zapewnienie szczelności pokryć dachowych oraz

sprawności instalacji wewnętrznych. W dalszej kolejności podejmowane będą działania zmierzające do podniesienia standardów zamieszkania (modernizacja budynków).

2. Realizacja planu remontów i modernizacji w okresie obowiązywania Programu, uzależniona będzie od możliwości finansowych Gminy Czernice Borowe.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 3.

**Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

Adres nieruchomości	Zakres prac remontowych	Planowane koszty na remonty i modernizację budynków i lokali w poszczególnych latach w (zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
Węgra 26A	- naprawa instalacji wewnętrznych w budynku mieszkalnym. - malowanie klatek schodowych	8 000,00				
Rostkowo 12	- wymiana więźby dachowej; - termomodernizacja budynku; - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej; - wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej; - wymiana czynnika grzewczego (ogniwa fotowoltaiczne)			600 000,00		
Czernice Borowe ul. Chełchowskiego	Remonty ogólnobudowlane w tym malowanie pomieszczeń oraz klatek schodowych		6 000,00			
Czernice Borowe ul. Chełchowskiego	Prace w zakresie przewodów kominowych				6 000,00	
Węgra 26A	Remonty ogólnobudowlane – adaptacja nowych mieszkań		110 000,00			150 000,00
Węgra 26A	Prace w zakresie przewodów kominowych			5 000,00		
Węgra 26A	Naprawa pokrycia dachowego		50 000,00			
<b>RAZEM</b>		<b>8 000,00</b>	<b>166 000,00</b>	<b>605 000,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>150 000,00</b>

4. Podane kwoty w tabeli nr 3 są wartościami szacunkowymi.

#### ROZDZIAŁ 4

##### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. W latach 2026-2030 planuje się sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Czernice Borowe – 4 mieszkania.

2. W okresie obowiązywania Programu dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

#### ROZDZIAŁ 5

##### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Zarządzeniem Wójta Gminy w oparciu

o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Czernice Borowe.

3. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu:

a) czynniki obniżające stawkę bazową:

L.p.	Rodzaj czynnika obniżającego stawkę bazową	Baza % - czynniki wartościujące substancję mieszkaniową
1.	lokal z w.c. poza budynkiem lub z łazienką do wspólnego użytku	- 10%
2.	Zły stan techniczny budynku - (w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki)	- 10%
3.	Lokal mieszkalny położony na parterze	- 5 %
4	Budynek położony w znacznej odległości od punktów: handlowych, usługowych, kultury i oświaty, komunikacyjnych	-10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową:

L.p.	Rodzaj czynnika podwyższającego stawkę bazową	Baza % - czynniki wartościujące substancję mieszkaniową
1.	Mieszkanie wyposażone w urządzenia techniczne: centralne ogrzewanie, instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę	+ 15 %
3.	Mieszkanie wyposażone jest w sieć wodociągową i kanalizacyjną	+ 10%
4.	Dobry stan techniczny budynku – (elementy budynku lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia jest dobrze utrzymany i konserwowany, nie wykazuje uszkodzeń)	+ 10%
5.	Budynek położony w centralnej części zwartej zabudowy wiejskiej	+ 10%

5. W przypadku występowania kilku czynników obniżających lub podwyższających stawkę podstawową, ulega ona obniżeniu lub podwyższeniu o sumę procentów tych czynników.

6. Zmiana stawki czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu

2. Obniżka w wysokości od 5% do 10% należnego czynszu może być udzielony, najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## ROZDZIAŁ 6

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowym gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 11. 1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt Gminy Czernice Borowe.

2. W Urzędzie Gminy prowadzona jest ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.
3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.
4. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
5. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy Czernice Borowe.

## ROZDZIAŁ 7

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Gospodarka mieszkaniowa może być dofinansowana z budżetu gminy w szczególności, gdy zachodzi konieczność wykonania natychmiastowego nieplanowanego remontu.
3. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach mogą być również środki pozabudżetowe w tym środki z Unii Europejskiej.

## 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**

*Prognozę kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 5.*

Wyszczególnienie	Prognoza (zł)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	6 500,00	6 500,00	7 000,00	7 000,00	8 000,00
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	8 000,00	6 000,00	5 000,00	6 000,00	2 000,00
Koszty inwestycyjne	0,00	160 000,00	600 000,00	0,00	150 000,00
Razem	14 500,00	172 500,00	612 000,00	13 000,00	160 000,00

§ 13.1. Gmina Czernice Borowe nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, ponieważ Mieszkaniowy zasób Gminy Czernice Borowe, stanowi w całości własność Gminy Czernice Borowe.

## ROZDZIAŁ 9

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

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) Dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Czernice Borowe.
- 2) Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków.
- 3) Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.
- 4) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych, windykacja zaległości oraz intensyfikacja dotychczas stosowanych i wprowadzenie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań i minimalizowaniu zadłużenia.
- 5) Poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego.
- 6) Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mającym na celu podniesienia standardu technicznego lokalu.
- 7) Weryfikacja sposobu użytkowania lokali polegająca na: identyfikacji przypadków wynajęcia bądź użyczenia lokalu bez zgody wynajmującego.
- 8) W związku z planowanym remontem budynku mieszkalnego w miejscowości Rostkowo, planowane jest wykwaterowanie na jego czas lokatorów do lokali zamiennych, które Gmina pozyska zawierając na rzecz lokatorów umowy najmu z osobami trzecimi.
- 9) W latach obowiązywania Programu planuje się sprzedaż mieszkań z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Stolarczyk*  
Włodzimierz Stolarczyk

