

**UCHWAŁA NR XXXVI/365/2021
RADY MIEJSKIEJ KOŁA**

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło
na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło na lata 2021-2025 w brzmieniu załącznika do uchwały.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXXIV/349/2021 Rady Miejskiej Koła z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło na lata 2021-2025.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Koła
(-) Tomasz Sobolewski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło na lata 2021-2025

Rozdział I

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło na lata 2021-2025, który został opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Miejskiej Koło w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.
2. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat (2021-2025).
3. Ilekroć jest mowa o:
 - a) Gminie – rozumie się przez to Gminę Miejską Koło,
 - b) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Miasta Koła,
 - c) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.),
 - d) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
 - e) Programie – rozumie się przez to Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło.
4. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Koło według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 1

Stan mieszkaniowy zasobu Gminy Miejskiej Koło

1. Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale komunalne w budynkach:
 - a) stanowiących wyłącznie własność Gminy Miejskiej Koło,
 - b) wspólnot mieszkaniowych,
 - c) lokal w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kole ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego.
2. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło stanowi **622 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **25 829,56 m²**,

3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy kształtuje się następująco:
- 264 lokali mieszkalnych** o powierzchni użytkowej **9 862,76 m²** w **38 budynkach komunalnych** stanowiących 100% własność Gminy,
 - 325 lokali mieszkalnych** o powierzchni użytkowej **14 404,47 m²** w **56 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**, w których Gmina posiada swoje udziały,
 - 21 lokali mieszkalnych** o powierzchni użytkowej **807,77 m²** w **7 budynkach** stanowiących współwłasność Gminy,
 - 2 lokale mieszkalne** o łącznej powierzchni użytkowej **181,16 m²** w **2 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych Garncarska 35 i 37** zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Kole,
 - 12 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **526,00 m²** w **budynku Wspólnoty Mieszkaniowej 20 Stycznia 20** zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Kole,
 - 1 lokal mieszkalny** ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w zasobach **Spółdzielni Mieszkaniowej w Kole** o powierzchni użytkowej **47,40 m²** nabyty w drodze spadku.
4. W budynkach mieszkalnych Gmina Miejska Koło posiada **25 lokali użytkowych** o łącznej powierzchni użytkowej **1 004,45 m²**:
- 10 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **475,91 m²** znajduje się w budynkach komunalnych stanowiących 100 % własność gminy,
 - 15 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **528,54 m²** znajduje się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
5. Gmina za pośrednictwem zarządcy administruje **2 budynkami o nieuregulowanym stanie prawnym**, w których znajdują się **4 lokale mieszkalne**.

§ 2

Prognoza wielkości zasobu w poszczególnych latach

1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Koło oraz jego zapotrzebowanie w latach 2021-2025 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 1

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2021 – 2025

	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (dane w m ²)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Powierzchnia lokali mieszkalnych	25 227,07	25 000,00	24 800,00	24 600,00	24 600,00
Powierzchnia lokali z najmem socjalnym	602,49	902,00	952,00	1 000,00	1 050,00
Łączna powierzchnia zasobów gminnych	25 829,56	25 902,00	25 752,00	25 600,00	25 650,00

Zródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Należy zaznaczyć, że podane w tabeli wielkości są prognozowane. Trudne do przewidzenia są nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych, które niewątpliwie będą miały wpływ na ostateczny wymiar zasobu.

Założono, że w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych zmniejszy się powierzchnia lokali komunalnych, natomiast wzrośnie powierzchnia lokali przeznaczonych do najmu socjalnego. Przewiduje się że, w latach następnych zasób Gminy powiększy się w związku z planowanym wybudowaniem budynku mieszkalnego w rejonie ul. Kajki oraz ul. Sosnowej.

2. Gmina Miejska Koło w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w latach 2021-2025 zamierza pozyskiwać lokale mieszkalne poprzez:
 - a) realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta,
 - b) podejmowanie działań inwestycyjnych przy wykorzystaniu programów rządowych wspierających realizację budownictwa mieszkaniowego,
 - c) pozyskiwanie środków zewnętrznych na inwestycje polegające na budowie nowych lub adaptacji budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne, poprzez realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego,
 - d) odzyskiwanie lokali związanych z tzw. naturalnym ruchem ludności po zmarłych najemcach.

Tabela nr 2

Prognoza zapotrzebowania rodzin na komunalne lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym w latach 2021-2025

Rok	Zapotrzebowanie na najem lokalu mieszkalnego	Zapotrzebowanie na najem socjalny lokalu
2021	32	66
2022	34	73
2023	36	81
2024	38	89
2025	40	98

Zródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

§ 3

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Zgodnie z art. 4 ustawy, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Liczba gospodarstw domowych oczekujących w latach 2015-2020 na przydział lokalu z zasobów Gminy Miejskiej Koło

Liczba rodzin oczekujących na przydział lokalu

	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkań komunalnych	62	115	140	49	32	32
Lokali socjalnych	0	0	0	55	44	43
Zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych	20	20	19	18	22	23
Pomieszczenia tymczasowe	16	12	15	13	18	18
RAZEM	98	147	174	135	114	116

Zródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

3. Liczba gospodarstw domowych którym przydzielono w latach 2015-2020 lokal z zasobów Gminy Miejskiej Koło.

Liczba rodzin , którym przydzielono lokal

	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mieszkań komunalnych	14	18	10	0	6	0
Lokali socjalnych	0	0	2	5	4	1
Zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych	2	5	3	4	2	0
Pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	0	0
Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami i z Urzędu	5	6	0	10	29	3
RAZEM	21	29	15	19	41	4

Zródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

4. Obowiązkiem Gminy jest również zapewnienie najmu lokalu socjalnego dla osób, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie.
5. Obowiązkiem Gminy jest także wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla osób, wobec których sąd nie orzekł uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.
6. W latach 2015-2020 z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku Gmina Miejska Koło wypłaciła odszkodowanie w łącznej wysokości 189 300,10 zł (słownie: sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta złotych 10/100).
7. Liczba osób/rodzin uprawnionych na podstawie sądowych wyroków eksmisyjnych zarejestrowanych wg stanu na dzień 31.12.2020 r.:
- a) z prawem do najmu socjalnego lokalu – pozostało niezadowolonych: 23 wyroki (w tym: 2 wyroki dotyczą lokali Gminy, a 21 wyroków dotyczy lokali innych właścicieli);

- b) bez prawa do najmu socjalnego lokalu (uprawnionych do wskazania tymczasowych pomieszczeń) – pozostało niezajątkowanych 18 wyroków (w tym 5 wyroków dotyczy lokali Gminy, a 13 wyroków dotyczy lokali innych właścicieli).

§ 4

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło to przede wszystkim stare przedwojenne budownictwo wymagające dużych nakładów remontowych oraz modernizacji m.in. w zakresie zmiany źródeł ogrzewania.

Ze względu na wiek budynków oraz niewystarczającą ilość środków finansowych przeznaczonych na gruntowne prace remontowe i bieżącą konserwację w minionych latach, zasób ten charakteryzuje się znacznym stopniem zużycia. Należy zauważyć, że zasoby mieszkaniowe miasta Koła wymagają przeprowadzenia znacznych remontów. Dotyczy to m.in. wymiany lub naprawy elementów konstrukcyjnych budynków, wymiany lub naprawy poszycia dachowego, wymiany instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Podział budynków z uwagi na rok budowy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 5

Struktura wiekowa budynków

Rok budowy	Budynki komunalne	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Łącznie	Łączny udział procentowy [%]
Do roku 1900	8	9	17	16,84
1901-1920	20	10	30	29,70
1921-1940	3	2	5	4,95
1941-1960	5	21	26	25,74
1961-1980	5	8	13	12,87
1981-1990	1	4	5	4,95
1991-2000	–	2	2	1,98
2001-2010	–	–	–	–
po roku 2010	3	–	3	2,97
Razem	45	56	101	100

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole.

Z tabeli wynika, że 77,23 % budynków została wybudowana do 1960 r. Struktura wiekowa budynków bezpośrednio wpływa na potrzeby remontowe.

3. Ocenę ogólnego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia poniższe zestawienie:

Charakterystyka budynków pod względem technicznym

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Stan techniczny budynków		
		Dobry	średni	zły
Łącznie budynki komunalne i budynki Wspólnot Mieszkaniowych, w tym:	101	49	49	3
– budynki komunalne	45	12	30	3
– budynki Wspólnot Mieszkaniowych	56	37	19	–

Źródło: Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole

Podstawą określenia stanu technicznego budynków są m.in. roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne, wykonywane zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, wizje lokalne oraz uzyskane ekspertyzy i opinie w tym zakresie.

Stan techniczny określany jako **dobry**, oznacza, że budynki utrzymane są w należytym stanie i nie wymagają aktualnie remontu, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.

Stan techniczny określany jako **średni**, oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W obiektach tych należałoby w najbliższym czasie przeprowadzić roboty remontowe lub modernizację.

Stan techniczny określany jako **zły**, oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Obiekty te wymagają pilnego przeprowadzenia remontów lub rozbiórki.

Jak wynika z powyższego zestawienia stan techniczny około 51% ogółu budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne Gminy Miejskiej Koło, to stan techniczny średni i zły, a więc budynki te wymagają przeprowadzenia w nich remontów bieżących lub kapitalnych, a w przypadku gdy remont jest ekonomicznie nieopłacalny dążenie do ich rozbiórki.

4. Podział budynków wg wyposażenia w urządzenia i instalacje przedstawia zestawienie poniżej.

Tabela nr 7

Wyposażenie budynków w instalacje

Kategoria	Budynki wyposażone w instalację elektryczną, inst. wod.-kan., inst. c.o.	Budynki wyposażone w inst. elektryczną, inst. wod.-kan.
Ilość budynków	27	74
Udział procentowy	27 %	73 %

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole

Do zasobu mieszkaniowego gminy należy 27 budynków, które są wyposażone we wszystkie media instalacyjne i których lokale posiadają możliwość włączenia się do instalacji wewnętrznej c.o.

Rozpatrywana jest możliwość podłączenia budynku – Energetyczna 3 do miejskiego kolektora sanitarnego. Ponadto 73 % budynków jest ogrzewanych piecami kaflowymi, lub centralnym ogrzewaniem etażowym wykonanym przez najemców.

Od 1 maja 2018 r. na terenie całego Województwa Wielkopolskiego obowiązuje Uchwała nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw tj. uchwała antysmogowa, która zakazuje stosowania najgorszej jakości paliw stałych.

Kotły zainstalowane przed wejściem w życie uchwały antysmogowej i nie spełniające ich wymagań muszą być wymienione w 2 etapach:

- do 1 stycznia 2024 r. – w przypadku kotłów bezklasowych,
- do 1 stycznia 2028 r. – w przypadku kotłów spełniających wymagania dla klasy 3 lub 4 według normy PN-EN 303-5:2012.

Mając na uwadze powyższe zachodzi konieczność modernizacji budynków i lokali komunalnych w zakresie zmiany sposobu ogrzewania.

Rozdział III

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

§ 1

1. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, w których znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło, wymaga remontów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego związanego z modernizacją i podniesieniem standardu warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.
2. W celu poprawienia stanu technicznego budynków w latach 2021-2025 oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne będzie wykonanie szeregu prac remontowych i modernizacyjnych, w tym wymiana nieekologicznych źródeł ogrzewania. W tym celu ustala się działania remontowe polegające na eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa lokatorów poprzez niezwłoczne usuwanie awarii i dokonywanie niezbędnych napraw, zabezpieczenia i modernizacji wszystkich instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie w bezpieczny sposób z najmowanego lokalu.
3. Potrzeby remontowe w zestawieniu rzeczowym dla podstawowych grup prac remontowych w komunalnych zasobach mieszkaniowych oraz we wspólnotach mieszkaniowych przedstawiają poniższe tabele.

**Potrzeby remontowe w komunalnych zasobach mieszkaniowych
na lata 2021 – 2025**

Rodzaj robót	Prognozowane potrzeby remontowe w latach 2021-2025				
	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
roboty dekarские, blacharskie, stropy	– Kuśnierska 5 – Toruńska 37 – Sienkiewicza 25	– Garncarska 7 – Toruńska 57 – Toruńska 40 (oficyna)	– Nowy Rynek 14 – Wschodnia 13 – Kajki 42	– Asnyka 21a, – Grodzka 13	– Nowy Rynek 5, – Grodzka 5
roboty hydrauliczne – gazowe – ciepła woda – kanalizacyjne	Energetyczna 3 Wschodnia 13	Jasna 4 Kajki 42	Asnyka 21B	–	–
murarskie i elewacje	– Toruńska 59	– Toruńska 57, – Wschodnia 13	– Kajki 42 – Jasna 4	– Blizna 41	– Nowy Rynek 5
malarskie	Malowanie klatek schodowych: szt. 3	Malowanie klatek schodowych: szt. 3	Malowanie klatek schodowych: szt. 3	Malowanie klatek schodowych: szt. 3	Malowanie klatek schodowych: szt. 3
stolarskie	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 10	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 10	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 10	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 10	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 10
zduńskie	Regeneracja pieców – szt. 5	Regeneracja pieców – szt. 5	Regeneracja pieców – szt. 5	Regeneracja pieców – szt. 5	–

Zródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole

**Potrzeby remontowe we wspólnotach mieszkaniowych
na lata 2021 – 2025**

Rodzaj robót	Prognozowane potrzeby remontowe w latach 2021-2025				
	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
roboty dekarские i blacharskie	– Garncarska 30, – Zawadzkiego 13, – Zawadzkiego 8, – Krótka 3/Żelazna 13	– Garncarska 19 i 21, – Garncarska 27/29 – Rzeźnicza 8	– Garncarska 15/17, – Garncarska 30	– Toruńska 61	– Garncarska 26, – Garncarska 33
roboty hydrauliczne – gazowe – ciepła woda – kanalizacyjne	–	–	–	Garncarska 12/14	Toruńska 103
murarskie i elewacje	– Toruńska 103, – Zawadzkiego 20,	– Konarskiego 55, – Stary Rynek 11- oficyna	– Toruńska 69, – Garncarska 30, – Mickiewicza 15	– Rzeźnicza 8	– Garncarska 19 i 21, – Mickiewicza 11, – Mickiewicza 5
malarskie	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5	Malowanie klatek schodowych: szt. 5
stolarskie	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 12	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 12	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 12	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 12	Wymiana stolarki okiennej i drzwi szt. 12

Zródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole

4. Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2021 – 2025 z przeznaczeniem na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 10

Zadania	Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2021-2025 (dane w zł)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Wpłaty na fundusz remontowy	237 000,00	245 000,00	250 000,00	255 000,00	260 000,00
Usługi remontowe	163 000,00	255 000,00	300 000,00	345 000,00	390 000,00
Modernizacja budynków i lokali	200 000,00	300 000,00	350 000,00	400 000,00	450 000,00
Ogółem	600 000,00	800 000,00	900 000,00	1 000 000,00	1 100 000,00

Zródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

5. Przedstawione powyżej potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy na lata 2021 – 2025 obejmuje wykonanie prac remontowych zapewniających utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym. Działania takie pozwolą na zapewnienie bezpieczeństwa osobom w nich zamieszkujących, a poza tym przyczynią się do zminimalizowania procesu dalszej ich degradacji.
6. Konieczne jest również wykonywanie remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina ma swój udział. Remonty te wykonywane są w ramach zgromadzonego Funduszu Remontowego, który tworzony jest z wpłat dokonywanych przez wszystkich współwłaścicieli według uchwalonych stawek oraz udziałów przypadających na każdego właściciela w nieruchomości wspólnej. Wspólnoty Mieszkaniowe często decydują się na zaciągnięcie kredytów umożliwiających wykonanie m.in. elewacji bądź wymianę poszycia dachowego. Przyjęcie zakresu remontów tych budynków na dany rok uzależnione jest od decyzji wszystkich współwłaścicieli.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 - 2025

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego, przy założeniu sprzedaży w trybie bezprzetargowym wyłącznie na rzecz dotychczasowych najemców w przypadku gdy umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony oraz gdy najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszowych za lokal.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:
 - a) pozyskiwanie środków finansowych na nowe budownictwo mieszkaniowe i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach.
 - b) racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym, poprzez sprzedaż lokali znajdujących się w starym budownictwie mieszkaniowym, wymagających znaczących nakładów finansowych.
3. Planując i prowadząc sprzedaż mieszkań komunalnych należałoby uwzględnić zwiększające się zapotrzebowanie na lokale przeznaczone na najem socjalny, czyli takie, które umożliwiłyby gminie wywiązywanie się z ustawowego obowiązku zapewnienia lokali osobom eksmitowanym

prawomocnym wyrokiem sądu. Nie jest zasadnym sprzedaż lokali w nowo wybudowanych budynkach.

4. Szczegółowe zasady dotyczące sprzedaży lokali określa uchwała Nr XXV/243/2020 Rady Miejskiej w Kole z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.
5. Poniższe tabele przedstawiają sprzedaż mieszkań jaka miała miejsce w latach 2016-2020 oraz prognozę sprzedaży w latach 2021-2025. Przedstawiona ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży została określona szacunkowo.

Tabela nr 11

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2020 na terenie miasta Koła

Lp.	Rok sprzedaży	Ilość lokali	Powierzchnia lokali [m ²]	Kwota uzyskana ze sprzedaży [zł]
1.	2016	42	2 234,66	261 072,12
2.	2017	14	653,02	76 993,50
3.	2018	14	678,05	269 704,56
4.	2019	0	0	0
5.	2020	1	24,57	26 400,00
Razem		71	3 590,30	634 170,18

Zródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Tabela nr 12

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2021-2025

Rok sprzedaży	Prognozowana liczba sprzedaży mieszkań
2021	13
2022	10
2023	8
2024	8
2025	8

Zródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole.

6. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych Gmina Miejska Koło zainteresowana jest przede wszystkim:
 - a) sprzedażą lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z większościovym udziałem właścicieli fizycznych, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach, z uwagi na ponoszone koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - b) zmniejszaniem wysokości bonifikat w budynkach o dobrym stanie technicznym z uwagi na możliwy do uzyskania większy dochód ze sprzedaży, a jednocześnie zachowanie stałego poziomu mieszkań będących w dyspozycji Gminy w celu zapewnienia realizacji jej zadań własnych.

7. Przeszkodą wydłużającą procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych jest konieczność nieuregulowania wysokości udziałów w częściach wspólnych niektórych nieruchomości stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Koła na odpowiednim poziomie technicznym, użytkowym i estetycznym.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale socjalne oraz lokale w ramach najmu socjalnego,
 - c) za pomieszczenia tymczasowe.
3. Czynsz najmu winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.
4. Stawka czynszu najmu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w co najmniej nie pogorszonym stanie.

Winna zapewnić pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości w klatkach schodowych i wokół budynku, energię ciepłą i elektryczną.
5. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Miasta Koła w drodze zarządzenia.
6. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny, lokal objęty najmem socjalnym oraz za pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
7. Burmistrz Miasta może dokonać podwyżki stawek czynszowych nie częściej niż co 6 miesięcy.
8. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Miasta Koła ustalone są za 1 m² pow. użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, a w szczególności:
 - a) położenia budynku:
 - Stare Miasto, Kaliskie Przedmieście, ulica Energetyczna (- 5%)
 - Przedmieście (+ 5%)
 - b) położenia lokalu w budynku:
 - korzystne – mieszkania usytuowane na pierwszym, drugim lub trzecim piętrze (+ 5%),
 - niekorzystne – mieszkania na parterze lub czwartym piętrze, poddasze (lokale mansardowe) (- 5%),
 - c) ogólnego stanu technicznego budynku:
 - dobry (+ 10%),
 - średni (0%),
 - zły (- 10%).
 - d) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - brak centralnego ogrzewania; brak łazienki; brak wc; wspólna łazienka, korytarz, wc dla kilku mieszkań; brak instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej (- 10%),
 - centralne ogrzewanie (+15%),
 - winda (+10%).

9. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne, lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.
10. Stawki czynszu dla nowo wybudowanych budynków będą ustalane dla każdego budynku indywidualnie z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu.
11. W przypadku gdy lokator zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu zobowiązuje się zarządcę do podjęcia procedury zgodnie z przepisami ustawy.
12. Systematycznie wszyscy dłużnicy winni być wzywani do zapłaty należności. Najtrudniejsze przypadki winny być kierowane na drogę postępowania sądowego, celem przeprowadzenia egzekucji.
13. W celu ułatwienia spłaty zadłużenia czynszowego lokatorom, będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej ustala się możliwość odpracowania zadłużenia czynszowego w formie świadczenia rzeczowego. Odpracowanie zadłużenia będzie podlegało stałemu monitorowaniu w zakresie prawidłowego wykonywania zleconej pracy przez dłużnika.
Poza tym istnieje możliwość dokonania spłaty zadłużenia w systemie ratalnym, po podpisaniu stosownego porozumienia. Takie działanie jest korzystne dla dłużnika, gdyż pozwala na uniknięcie dodatkowych kosztów, np. egzekucji komorniczej.
14. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy. O formie wnoszenia opłat zarządca zobowiązany jest poinformować pisemnie użytkownika lokalu.
15. W przypadku podwyższenia standardu lokalu mieszkalnego, następować będzie zmiana stawki czynszu zgodnie z obowiązującą tabelą oczynszowania z zachowaniem ustawowych okresów wypowiedzenia stawek czynszu najmu.
16. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona. Decyzję o wysokości czynszu podejmuje Burmistrz, w drodze zarządzenia.
17. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz Miasta Koła stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w uchwale Nr XXVIII/259/2020 Rady Miejskiej Koło z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło w związku z art. 7 ust. 2-11 ustawy.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomości pod względem ekonomiczno – finansowym,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
 - c) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomością,
 - d) utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Nadzór nad zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Koło sprawuje Burmistrz Miasta.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Koło jest przekazane zarządcy, tj. Kolskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Kole na podstawie zawartych w dniu 7 maja 2019 r. umów o zarządzanie lokalami Gminy Miejskiej Koło znajdującymi się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, nieruchomościami będącymi własnością Gminy Miejskiej Koło oraz nieruchomościami o nieregulowanym stanie prawnym.
Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kole jest zarządcą 3 budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.
4. KTBS Sp. o.o. na podstawie zawartych umów prowadzi sprawy związane z:
 - a) zawieraniem umów najmu,
 - b) pobieraniem czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - c) prowadzeniem windykacji zaległości z tytułu najmu lokali,
 - d) zarządzaniem lokalami będącymi własnością gminy w budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się Wspólnoty Mieszkaniowe,
 - e) sprawowaniem nadzoru i monitorowaniem działań remontowych dotyczących gminnego zasobu komunalnego,
 - f) prowadzeniem dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - g) prowadzeniem ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
 - h) prowadzeniem ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenie księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
 - i) zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji.
5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, tj. 2021-2025, będą:
 - a) przychody z czynszów z najmu lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, oraz lokali użytkowych, jednakże wpływy te nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, ani też utrzymać istniejący zasób w stanie nie pogorszonym,
 - b) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
 - d) środki finansowe wydzielone w miarę posiadanych środków z budżetu gminy na konkretne cele remontowe.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - a) kredyty na remonty i termomodernizację,
 - b) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów mieszkaniowych,
 - c) inne środki zewnętrzne.
3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 13

Źródła finansowania	Prognozowane źródła finansowania w latach 2021-2025				
	2021	2022	2023	2024	2025
Przychody z czynszów	2 730 000,00	2 730 000,00	2 730 000,00	2 740 000,00	2 740 000,00
Dochody ze sprzedaży lokali	100 000,00	90 000,00	90 000,00	80 000,00	80 000,00
Pozostałe środki z budżetu gminy	179 820,00	434 000,00	590 000,00	721 000,00	867 000,00
Razem	3 009 820,00	3 254 000,00	3 410 000,00	3 541 000,00	3 687 000,00

Źródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Rozdział VIII

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

1. Wysokość kosztów związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami.
2. Poniższa tabela przedstawia całkowitą wysokość kosztów Gminy w kolejnych latach z tytułu bieżącego utrzymania gospodarki mieszkaniowej, zarówno budynków jak i lokali stanowiących 100% własność Gminy, jak i koszty ponoszone przez Gminę we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.

Tabela nr 14

Wysokość kosztów w latach 2021-2025 (dane w tys. zł/ mln zł.)

	Wyszczególnienie	Prognozowane koszty bieżącego utrzymania gospodarki mieszkaniowej				
		2021	2022	2023	2024	2025
§	Gospodarka mieszkaniowa					
4210	Zakup materiałów i wyposażenia	45 000,00	46 000,00	47 000,00	48 000,00	50 000,00
4260	Zakup energii	1 000 000,00	1 010 000,00	1 020 000,00	1 030 000,00	1 040 000,00
4270	Zakup usług remontowych	400 000,00	500 000,00	550 000,00	600 000,00	650 000,00
	Koszty funduszu remontowego we wspólnotach mieszkaniowych	237 000,00	245 000,00	250 000,00	255 000,00	260 000,00
	Koszty funduszu remontowego dot. 100% własność Gminy	163 000,00	255 000,00	300 000,00	345 000,00	390 000,00
4300	Zakup usług pozostałych	600 000,00	620 000,00	640 000,00	650 000,00	660 000,00
4400	Opłaty za administrowanie, w tym:	670 000,00	680 000,00	700 000,00	710 000,00	730 000,00
	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	218 000,00	222 000,00	230 000,00	235 000,00	240 000,00
	Koszty eksploatacji	140 000,00	142 000,00	147 000,00	150 000,00	160 000,00
	100% własność Gminy	312 000,00	316 000,00	323 000,00	325 000,00	330 000,00
4430	Różne opłaty i składki (Kaucje)	34 820,00	35 000,00	36 000,00	36 000,00	37 000,00
4590 4600	Koszty odszkodowania	35 000,00	35 000,00	38 000,00	38 000,00	40 000,00
4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	25 000,00	28 000,00	29 000,00	29 000,00	30 000,00
6050	Wydatki inwestycyjne (modernizacja budynków i lokali)	200 000,00	300 000,00	350 000,00	400 000,00	450 000,00
RAZEM		3 009 820,00	3 254 000,00	3 410 000,00	3 541 000,00	3 687 000,00

Zródło: Dane Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Koło

3. Koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych obejmują:
 - a) koszty bieżącej konserwacji i napraw,
 - b) koszty mediów (c.o., woda, kanalizacja, antena, domofon)
4. Koszty funkcjonowania zarządcy reguluje zawarta pomiędzy gminą, a Zarządcą umowa o zarządzanie nieruchomościami gminnymi. Aktualnie zarządca prowadzi zarząd nad 56 wspólnotami mieszkaniowymi. W świetle art. 14 pkt 1-4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1910 ze zm.), na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:
 - a) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
 - b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,

- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
 - d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - e) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.
5. Z uwagi na sposób uregulowania przez ustawodawcę kwestii kosztów zarządu nieruchomością wspólną, procedur podejmowania uchwał (współdecydowanie właścicieli lokali o sposobie ustalenia oraz wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu) oraz istniejące okoliczności faktyczne związane z częściową nieprzewidywalnością wydatków związanych z usuwaniem awarii na nieruchomości wspólnej, ustalenie choćby w przybliżeniu wydatków na pokrycie kosztów zarządu w tychże nieruchomościach w kolejnych latach jest obciążone dużym ryzykiem popełnienia błędu.

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:
 - a) kontynuację zamian lokali o wyższym standardzie (przekwaterowania rodzin płacących czynsz, a zajmujących lokale o niskim standardzie technicznym),
 - b) tworzenia w ten sposób zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
 - c) mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności,
 - d) ukierunkowanie sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu dążenia do wyeliminowania udziału Gminy i partycypowania w kosztach remontów i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - e) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez zarządcę, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.
 - f) stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne,
 - g) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego miasta Koła poprzez tworzenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
 - h) likwidacja lokali wspólnych,
 - i) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenia w płatności czynszu, spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach.
2. Budynki o najgorszym stanie technicznym sukcesywnie będą kwalifikowane do wyłączenia z użytkowania, a następnie przeznaczone do rozbiórki. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego pozostałych budynków będących własnością Gminy oraz prowadzić rozmowy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków.

Spis tabel:

Tabela nr 1 – Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2021-2025 (dane w m ²)	2
Tabela nr 2 – Prognoza zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym w latach 2021-2025.....	3
Tabela nr 3 – Liczba rodzin oczekujących na przydział lokalu.....	4
Tabela nr 4 – Liczba rodzin, którym przydzielono lokal.....	4
Tabela nr 5 – Struktura wiekowa budynków.....	5
Tabela nr 6 – Charakterystyka budynków pod względem technicznym	6
Tabela nr 7 – Wyposażenie budynków w instalacje.....	6
Tabela nr 8 – Potrzeby remontowe w komunalnych zasobach mieszkaniowych na lata 2021-2025.....	8
Tabela nr 9 – Potrzeby remontowe we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2021-2025.....	8
Tabela nr 10 – Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2021-2025 z przeznaczeniem na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy (dane w tys. zł)	9
Tabela nr 11 — Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2020 na terenie miasta Koła.....	10
Tabela nr 12 – Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2021-2025.....	10
Tabela nr 13 – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 (dane w mln zł)	14
Tabela nr 14 – Wysokość kosztów w latach 2021-2025 dane w tys. zł/ mln zł.)	15

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR XXXVI/365/2021
RADY MIEJSKIEJ KOŁA

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej
Koło na lata 2021-2025

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej na pięć lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy program winien obejmować w szczególności:

- 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.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej, niezbędne do ustalania wysokości stawek czynszu najmu.

Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji operacyjnych.