

**UCHWAŁA NR XXVI/247/2026
RADY MIEJSKIEJ KOŁA**

z dnia 27 maja 2026 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło
na lata 2026-2032**

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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2025 r. poz. 1153, 1436 i z 2026 r. poz. 252) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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), uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło na lata 2026-2032 w brzmieniu załącznika do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Koła
(-) Mariusz Hanefeld

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło na lata 2026-2032

Rozdział I

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Koło na lata 2026-2032, 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 siedem lat (2026-2032).
3. Ilekroć jest mowa o:
 - a) Gminie – rozumie się przez to Gminę Miejską Koło,
 - b) Burmistrzowi – rozumie się przez to Burmistrza Miasta Koło,
 - 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 2023 r. poz. 725),
 - 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 2025 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 31.12.2025 r. mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło stanowią **589 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **24 106,82 m²**.

3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy kształtuje się następująco:
- 258 lokali mieszkalnych** o powierzchni użytkowej **10 018,15 m²** w **34 budynkach komunalnych** stanowiących 100% własność Gminy,
 - 294 lokali mieszkalnych** o powierzchni użytkowej **12 428,44 m²** w **57 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**, w których Gmina posiada swoje udziały,
 - 20 lokali mieszkalnych** o powierzchni użytkowej **763,27 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,
 - 8 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **342,30 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 **47,10 m²** nabyty w drodze spadku,
 - 6 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **326,40 m²** w **budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Zawadzkiego 21** zarządzanych przez Pana Roberta Jasińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą RJA ADMINISTRATOR.
4. W budynkach mieszkalnych Gmina Miejska Koło posiada **22 lokale użytkowe** o łącznej **powierzchni użytkowej 857,20 m²**:
- 9 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **339,16 m²** znajduje się w budynkach komunalnych stanowiących 100 % własność gminy,
 - 13 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej **518,04 m²** znajduje się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

§ 2

Prognoza wielkości zasobu w poszczególnych latach

1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Koło oraz jego zapotrzebowanie w latach 2026-2032 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 1

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Koło na lata 2026 – 2032

	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (dane w m ²)						
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.	2031 r.	2032 r.
Powierzchnia lokali mieszkalnych	22 645,97	22 500,00	22 500,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00
Powierzchnia lokali z najmem socjalnym	1 460,85	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 600,00	1 600,00	1 600,00
Łączna powierzchnia zasobów gminnych	24 106,82	24 000,00	24 000,00	25 500,00	25 600,00	25 600,00	25 600,00

Zródło: Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole i Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. 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 budynków mieszkalnych w rejonie ul. Sosnowej.

2. Gmina Miejska Koło w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w latach 2026-2032 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 2026-2032

Rok	Zapotrzebowanie na najem lokalu mieszkalnego	Zapotrzebowanie na najem socjalny lokalu
2026	23	41
2027	32	48
2028	41	55
2029	50	62
2030	59	69
2031	68	76
2032	77	83

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 2021-2025 na przydział lokalu z zasobów Gminy Miejskiej Koło

Liczba rodzin oczekujących na przydział lokalu

	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Mieszkań komunalnych	32	13	11	10	17
Lokali socjalnych	43	15	17	16	25
Zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych	20	17	18	16	16
Pomieszczenia tymczasowe	18	20	20	18	19
RAZEM	113	65	66	60	77

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

3. Liczba gospodarstw domowych którym przydzielono w latach 2020-2025 lokal z zasobów Gminy Miejskiej Koło.

Liczba rodzin, którym przydzielono lokal

	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Mieszkań komunalnych	5	3	7	5	5
Lokali socjalnych	2	1	5	8	3
Zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych	0	5	3	2	2
Pomieszczenia tymczasowe	0	0	1	2	0
Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami i z Urzędu	7	9	21	3	7
RAZEM	14	18	37	20	17

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. Liczba osób/rodzin uprawnionych na podstawie sądowych wyroków eksmisyjnych zarejestrowanych wg stanu na dzień 31.12.2025 r.:
- z prawem do najmu socjalnego lokalu – pozostało niezadowolonych: 16 wyroków (wyroku dotyczą lokali innych właścicieli);
 - bez prawa do najmu socjalnego lokalu (uprawnionych do wskazania tymczasowych pomieszczeń) – pozostało niezadowolonych 19 wyroków (w tym 2 wyroki dotyczą lokali Gminy, a 17 wyroków dotyczy lokali innych właścicieli).

§ 4

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego wraz z jego prognozą w poszczególnych latach

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	14	8	22	21,57
1901-1920	13	11	24	23,53
1921-1940	2	2	4	3,92
1941-1960	3	24	27	26,47
1961-1980	4	10	14	13,73
1981-1990	1	4	5	4,90
1991-2000	–	2	2	1,96
2001-2010	–	–	–	–
po roku 2010	4	–	4	3,92
Razem	41	61	102	100

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole i Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole.

Z tabeli wynika, że 75,49 % 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:	102	50	47	5
– budynki komunalne	41	13	23	5
– budynki Wspólnot Mieszkaniowych	61	37	24	–

Zródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole i Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego 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 należyтым 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 niezagrożające 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	56	46
Udział procentowy	55%	45%

Zródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole i Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole.

Do zasobu mieszkaniowego gminy należy 56 budynków, które są wyposażone we wszystkie media instalacyjne i których lokale posiadają możliwość włączenia się do instalacji wewnętrznej c.o.

W związku z koniecznością zmiany sposobu ogrzewania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niezbędnym jest przeprowadzenie modernizacji budynków i lokali. W latach 2021-2025 w 42 lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Koło dokonano zmiany nieekologicznych źródeł ogrzewania.

5. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy oceniany jest jako zróżnicowany, przy czym dominującą część stanowią starsze budynki wybudowane na początku oraz w połowie XX wieku, charakteryzujące się znacznym stopniem zużycia technicznego oraz wysokimi potrzebami remontowymi i modernizacyjnymi. W wielu obiektach występuje naturalne zużycie elementów konstrukcyjnych, instalacji wewnętrznych oraz części wspólnych budynków, wynikające z wieloletniej eksploatacji oraz ograniczonych nakładów inwestycyjnych ponoszonych w latach ubiegłych. Prognozuje się, że w okresie obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2026–2032 stan techniczny zasobu będzie sukcesywnie poprawiany poprzez realizację działań remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych, jednak z uwagi na wiek budynków oraz skalę potrzeb remontowych proces ten będzie miał charakter stopniowy i długofalowy.

W kolejnych latach planuje się realizację działań obejmujących w szczególności:

- remonty dachów, elewacji oraz klatek schodowych,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i grzewczych,
- poprawę efektywności energetycznej budynków,
- likwidację źródeł niskiej emisji,
- dostosowanie części budynków do obowiązujących wymogów technicznych i bezpieczeństwa.

Rok 2026

Przewiduje się utrzymanie obecnego poziomu stanu technicznego zasobu, przy jednoczesnym rozpoczęciu realizacji najpilniejszych robót zabezpieczających i remontowych. Priorytetem będą działania związane z usuwaniem awarii, poprawą bezpieczeństwa użytkowania lokali oraz ograniczeniem dalszej degradacji budynków.

Rok 2027

Zakłada się stopniową poprawę stanu technicznego wybranych budynków poprzez realizację remontów części wspólnych oraz modernizację podstawowych instalacji technicznych. Nadal jednak znaczna część zasobu wymagać będzie wysokich nakładów finansowych.

Rok 2028

W wyniku kontynuacji prac remontowych przewiduje się ograniczenie liczby budynków o złym stanie technicznym. Planowane działania obejmować będą również poprawę efektywności energetycznej części obiektów, co wpłynie na obniżenie kosztów eksploatacji.

Rok 2029

Prognozuje się dalszą poprawę standardu technicznego lokali i budynków komunalnych, w szczególności w zakresie instalacji wewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych wymagających pilnej interwencji. Część budynków nadal jednak będzie kwalifikować się do kompleksowej modernizacji.

Rok 2030

Zakłada się utrzymanie systematycznych działań remontowych i modernizacyjnych, co pozwoli na stopniowe zwiększanie udziału budynków o zadowalającym stanie technicznym. Priorytetem pozostaną obiekty o najwyższym stopniu zużycia technicznego.

Rok 2031

Przewiduje się dalszą stabilizację stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez kontynuację prac inwestycyjnych oraz bieżących remontów. Ograniczeniu powinno ulec ryzyko występowania awarii instalacji i elementów konstrukcyjnych.

Rok 2032

Na zakończenie okresu obowiązywania programu prognozuje się osiągnięcie poprawy ogólnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, jednak część budynków, ze względu na ich wiek i stopień zużycia, nadal będzie wymagała znaczących nakładów finansowych oraz dalszych działań modernizacyjnych w kolejnych latach. Kontynuowane będą wykwaterowania budynków z uwagi na brak opłacalności dokonywania generalnych remontów. Często remonty są ekonomicznie nieuzasadnione. Realizacja założeń prognozy uzależniona będzie przede wszystkim od wysokości środków finansowych zabezpieczanych corocznie w budżecie gminy, możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych oraz skali występujących potrzeb remontowych.

Tabela nr 8

Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2026-2032

Rok	Liczba budynków	Stan techniczny budynków		
		Dobry	Średni	Zły
2026	102	50	47	5
2027	102	49	48	5
2028	101	48	48	5
2029	104	51	47	6
2030	104	50	46	8
2031	104	50	46	8
2032	104	50	45	9

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

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 2026-2032 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, umożliwiającym najemcy korzystanie w bezpieczny sposób z najmowanego lokalu.

3. Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu gminy wynikają przede wszystkim z wieku budynków, ich wieloletniej eksploatacji oraz stopniowego zużycia technicznego elementów konstrukcyjnych i instalacyjnych. Znaczną część zasobu stanowią budynki wybudowane przed 1945 r., które wymagają systematycznych nakładów finansowych związanych zarówno z bieżącym utrzymaniem, jak i kompleksowymi pracami modernizacyjnymi. W wielu budynkach występuje zużycie techniczne dachów, elewacji, kominów, klatek schodowych oraz instalacji wewnętrznych. Część lokali wymaga również poprawy standardu technicznego i użytkowego, dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych oraz działań zmierzających do poprawy efektywności energetycznej.

Potrzeby remontowe obejmują w szczególności:

- remonty i naprawy dachów oraz kominów,
- remonty elewacji i docieplenia budynków,
- naprawy oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- remonty klatek schodowych i części wspólnych,
- wymianę lub modernizację instalacji elektrycznych,
- modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania,
- usuwanie awarii oraz wykonywanie bieżących napraw technicznych,
- modernizację źródeł ciepła i likwidację nieefektywnych systemów grzewczych,
- poprawę bezpieczeństwa przeciwpożarowego i technicznego budynków,
- działania ograniczające degradację techniczną obiektów.

4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 9

Plan remontów w zasobach mieszkaniowych na lata 2026 – 2032

Rodzaj robót	Prognozowany plan remontów w latach 2026-2032						
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.	2031 r.	2032 r.
Roboty dekarские, blacharskie, stropy	Nowy Rynek 5	Kajki 42 Jasna 4	Garncarska 7 Toruńska 59	Garncarska 2 Krótka 2	Poniatowskiego 20	Stary Rynek 24	Stary Rynek 17
Roboty hydrauliczne - gazowe - ciepła woda - kanalizacyjne - elektryczne	Asnyka 21B Wschodnia 13 Toruńska 40	Kilińskiego 2	Kajki 42 Toruńska 59	Garncarska 23	Jasna 4	Energetyczna 3	Poniatowskiego 20
Roboty murarskie, elewacje	Energetyczna 3 Nowy Rynek 5	Asnyka 24	Blizna 41 Garncarska 7	Garncarska 23 Asnyka 21B Stary Rynek 17	Grodzka 5 Poniatowskiego 20	Stary Rynek 24	Toruńska 57
Roboty malarskie	Energetyczna 3 Nowy Rynek 5 Toruńska 52	Kilińskiego 2	Garncarska 7 Toruńska 59	Krótka 2	Grodzka 5	Blizna 41	Sienkiewicza 25
Wymiana okien i drzwi	15 szt.	15 szt.	15 szt.	15 szt.	15 szt.	15 szt.	15 szt.

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole i Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

Plan remontów we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2026 – 2032

Rodzaj robót	Prognozowany plan remontów w latach 2026-2032						
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.	2031 r.	2032 r.
Roboty dekarские, blacharskie, stropy	Kilińskiego 5 Stary Rynek 14 Mickiewicza 5 Toruńska 61 Garncarska 30 Nowy Rynek 14	Grodzka 16 Mickiewicza 15 Grodzka 17 Garncarska 24 Garncarska 31 Garncarska 17	Stary Rynek 11 Stary Rynek 7 Garncarska 33 Garncarska 10	Konarskiego 55	Grodzka 11 Rzeźnicza 8	Nowy Rynek 13 Garncarska 18	Garncarska 12 Kilińskiego 9
Roboty hydrauliczne – gazowe – ciepła woda – kanalizacyjne – elektryczne	Toruńska 103 Mickiewicza 15 Wschodnia 3	Toruńska 38	Kolejowa 92	Kolejowa 32	Toruńska 73	Garncarska 9	Garncarska 15/17
Roboty murarskie, elewacje	Kilińskiego 5 Stary Rynek 14 Mickiewicza 5 Ks. S. Opałki 18 Garncarska 30	Garncarska 18 Grodzka 16 Mickiewicza 15 Grodzka 17 Garncarska 24 Garncarska 31	Stary Rynek 11 Toruńska 38 Kilińskiego 9 Garncarska 10	Konarskiego 55 Mickiewicza 11 Garncarska 12 Kajki 26 Nowy Rynek 13	Grodzka 11 Leśna 2 Kolejowa 32	Toruńska 61 Garncarska 28 Rzeźnicza 8 Wschodnia 3 Garncarska 33	Garncarska 17 Grodzka 9 Nowy Rynek 14
Roboty malarskie	Kilińskiego 5 Stary Rynek 14	Garncarska 18 Garncarska 28	Stary Rynek 11 Toruńska 38	Toruńska 69 Mickiewicza 11 Kajki 26 Nowy Rynek 13	Leśna 3 Rzeźnicza 8 Wschodnia 3	Garncarska 33	Garncarska 17
Wymiana okien i drzwi	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.

Źródło: Dane Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole i Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole

5. Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2026 – 2032 z przeznaczeniem na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 11

Zadania	Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2026-2032 (dane w zł)						
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.	2031 r.	2032 r.
Wpłaty na fundusz remontowy	400 000,00	406 000,00	410 000,00	412 000,00	415 000,00	420 000,00	420 000,00
Usługi remontowe	400 000,00	350 000,00	350 000,00	360 000,00	360 000,00	370 000,00	400 000,00
Modernizacja budynków i lokali	1 142 000,00	800 000,00	600 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
Ogółem	1 942 000,00	1 556 000,00	1 360 000,00	1 172 000,00	1 175 000,00	1 190 000,00	1 220 000,00

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

6. Przedstawione powyżej potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy na lata 2026 – 2032 obejmuje wykonanie prac remontowych zapewniających utrzymanie ich w należytym stanie technicznym. Działania takie pozwolą na zapewnienie bezpieczeństwa osobom w nich zamieszkujących, a poza tym przyczynią się do zminimalizowania procesu dalszej ich degradacji.
7. 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 2026 - 2032

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 2024 r. poz. 1145 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 2021-2025 oraz prognozę sprzedaży w latach 2026-2032. Przedstawiona ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży została określona szacunkowo.

Tabela nr 12

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025 na terenie miasta Koła

Lp.	Rok sprzedaży	Ilość lokali	Powierzchnia lokali [m²]	Kwota uzyskana ze sprzedaży [zł]
1.	2021	4	195,40	240 916,50
2.	2022	8	431,14	577 366,80
3.	2023	15	731,49	1 296 136,42
4.	2024	6	301,31	479 182,90
5.	2025	8	357,40	553 820,60
Razem		41	2 016,74	3 147 423,22

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

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2026-2032

Rok sprzedaży	Prognozowana liczba sprzedaży mieszkań
2026	12
2027	10
2028	5
2029	3
2030	2
2031	2
2032	1

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

6. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych Gmina Miejska Koło zainteresowana jest przede wszystkim:
- sprzedażą lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z większościowym udziałem właścicieli fizycznych, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach, z uwagi na ponoszone koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - 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**

- Prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Koła na odpowiednim poziomie technicznym, użytkowym i estetycznym.
- Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne,
 - za lokale w ramach najmu socjalnego,
 - za pomieszczenia tymczasowe.
- Czynsz najmu winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.
- 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.
- Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Miasta Koła w drodze zarządzenia.

6. Stawka czynszu najmu za 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 objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.
10. Stawki czynszu dla nowo wybudowanych budynków będą ustalone 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 eksmisji.
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. Najemca lokalu komunalnego, za zgodą właściciela lokalu tj. Gminy Miejskiej Koło może prowadzić działalność gospodarczą, o ile nie jest ona uciążliwa dla sąsiadów, nie zmienia charakteru lokalu na użytkowy i nie zajmuje więcej niż 50% całkowitej powierzchni lokalu.
17. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz Miasta Koła stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w uchwale Rady Miejskiej Koła w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło w związku z art. 7 ust. 2-11 ustawy.
- Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni progi dochodowe uzasadniające jej zastosowanie, przewidziane w odrębnej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło.
- Wysokość obniżek czynszu wynosi 30%.

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 nieruchomościami 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 nieruchomościami,
 - 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.

Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kole jest zarządcą 3 budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały, oraz Pan Robert Jasiński prowadzący działalność gospodarczą pn. RJA ADMINISTRATOR z siedzibą w Kole przy ul. Różanej 26/3, który jest zarządcą 1 budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, w której Gmina również 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 księkowej, odzwierciedlającej zdarzenia 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. 2026-2032, 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 2026-2032 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 14

Źródła finansowania	Prognozowane źródła finansowania w latach 2026-2032 (dane w zł)						
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.	2031 r.	2032 r.
Przychody z czynszów	2 900 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00	2 930 000,00	2 930 000,00	2 930 000,00	2 950 000,00
Dochody ze sprzedaży lokali	400 000,00	300 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Pozostałe środki z budżetu gminy	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
Razem	3 700 000,00	3 600 000,00	3 500 000,00	3 530 000,00	3 530 000,00	3 530 000,00	3 550 000,00

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 15

Wysokość kosztów w latach 2026-2032 (dane w tys. zł/ mln zł.)

	Wyszczególnienie	Prognozowane koszty bieżącego utrzymania gospodarki mieszkaniowej						
		2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.	2031 r.	2032 r.
§	Gospodarka mieszkaniowa							
4210	Zakup materiałów i wyposażenia	55 000,00	55 000,00	56 000,00	56 000,00	58 000,00	62 000,00	65 000,00
4260	Zakup energii	1 400 000,00	1 420 000,00	1 420 000,00	1 440 000,00	1 440 000,00	1 460 000,00	1 480 000,00
4270	Zakup usług remontowych	400 000,00	350 000,00	350 000,00	360 000,00	360 000,00	370 000,00	400 000,00
	Koszty funduszu remontowego we wspólnotach mieszkaniowych	400 000,00	406 000,00	410 000,00	412 000,00	415 000,00	420 000,00	422 000,00
4300	Zakup usług pozostałych	1 150 000,00	1 160 000,00	1 170 000,00	1 200 000,00	1 220 000,00	1 250 000,00	1 300 000,00
4400	Oplaty za administrowanie, w tym:	810 000,00	820 000,00	825 000,00	830 000,00	835 000,00	840 000,00	850 000,00
	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	250 000,00	253 000,00	255 000,00	257 000,00	258 000,00	260 000,00	262 000,00
	Koszty eksploatacji	190 000,00	192 000,00	193 000,00	195 000,00	197 000,00	199 000,00	205 000,00
	100% własność Gminy	370 000,00	375 000,00	377 000,00	378 000,00	380 000,00	381 000,00	383 000,00
4430	Różne opłaty i składki (Kaucje)	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
4590	Koszty odszkodowania	25 000,00	20 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
4600								
4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	35 000,00	37 000,00	37 000,00	38 000,00	39 000,00	40 000,00	42 000,00
6050	Wydatki inwestycyjne (modernizacja budynków i lokali)	1 140 000,00	800 000,00	600 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
RAZEM		5 445 000,00	5 098 000,00	4 913 000,00	4 781 000,00	4 812 000,00	4 887 000,00	5 004 000,00

Źródło: 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 57

wspólnotami mieszkaniowymi. W świetle art. 14 pkt 1-4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 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 Miejskiej Koło podejmowane będą m. in. działania w zakresie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. W latach 2026–2032 przewiduje się realizację zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, związanych z koniecznością prowadzenia remontów, modernizacji, przebudowy lub wyłączenia budynków i lokali z użytkowania. Zamiany mogą mieć charakter czasowy lub trwały i będą realizowane zgodnie z potrzebami wynikającymi ze stanu technicznego zasobu oraz możliwościami organizacyjnymi i finansowymi gminy.

Zakres planowanych zamian obejmuje w szczególności:

- zamiany czasowe, realizowane na okres prowadzenia robót budowlanych lub remontowych wymagających wyłączenia lokalu albo budynku z użytkowania, w tym robót dotyczących: remontów kapitalnych budynków, modernizacji instalacji technicznych, usuwania awarii i zagrożeń bezpieczeństwa, termomodernizacji, przebudowy lokali i części wspólnych, dostosowania budynków do obowiązujących przepisów technicznych i przeciwpożarowych,
- zamiany trwałe, realizowane w przypadkach: trwałego wyłączenia lokalu lub budynku z użytkowania, zmiany sposobu użytkowania budynku, rozbiórki budynku, nieopłacalności ekonomicznej remontu, konieczności racjonalizacji wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

Zamiany lokali prowadzone będą z uwzględnieniem: ochrony interesów najemców, zapewnienia ciągłości zamieszkania, dostosowania powierzchni i standardu lokalu zamiennego do liczby osób w gospodarstwie domowym, możliwości technicznych i organizacyjnych gminy, zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W pierwszej kolejności zamiany dotyczyć będą najemców lokali położonych w budynkach: przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny, kompleksowych remontów,

objętych decyzjami organów nadzoru budowlanego, wymagających wyłączenia z użytkowania z przyczyn technicznych, przeznaczonych do inwestycji lub modernizacji. Szczegółowy zakres i liczba zamian lokali uzależnione będą od stanu technicznego budynków, wysokości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Gminy, pozyskiwania środków zewnętrznych, rzeczywistych potrzeb remontowych ujawnianych w trakcie obowiązywania programu.

Ponadto w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- a) kontynuacja zamian lokali o wyższym standardzie (przekwaterowania rodzin płacących czynsz, a zajmujących lokale o niskim standardzie technicznym) i tworzenia w ten sposób zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez zarządcę, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.
 - e) stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne,
 - f) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego miasta Koła poprzez tworzenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
 - g) likwidacja lokali wspólnych,
 - h) 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 Miejskiej Koło na lata 2026-2032 (dane w m ²)	2
Tabela nr 2 – Prognoza zapotrzebowania na komunalne lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym w latach 2026-2032.....	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 – Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2026-2032.....	8
Tabela nr 9 – Plan remontów w zasobach mieszkaniowych na lata 2026-2032.....	9
Tabela nr 10 – Plan remontów we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2026-2032.....	10
Tabela nr 11 – Zapotrzebowanie środków finansowych na lata 2026-2032 z przeznaczeniem na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy (dane w tys. zł)	10
Tabela nr 12 — Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025 na terenie miasta Koła.....	11
Tabela nr 13 – Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2026-2032.....	12
Tabela nr 14 – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2032 (dane w mln zł)	15
Tabela nr 15 – Wysokość kosztów w latach 2026-2032 dane w tys. zł/ mln zł.)	16

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR XXVI/247/2026
RADY MIEJSKIEJ KOŁA

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej
Koło na lata 2026-2032

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 2023 r. poz. 725) 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.