

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI MIEJSKICH  
99-300 Kutno, ul. Oporowska 5  
tel. 24 252-81-00 do 10, fax 24 252-81-00  
REGON 473295138

Kutno, dnia 13.05.2022 r.

*trans. NW*  
13. 05. 2022 *71*  
*76.5.22*

**Prezydent Miasta Kutno**  
**Pl. Marsz. J. Piłsudskiego 18**  
**99-300 Kutno**

L.dz. GK/*751*/2022

Urząd Miasta Kutno  
Plac J. Piłsudskiego 18  
**5523.22.DKP**  
Wpłynęło dn. 13-05-2022  
Przyjęto przez:  
Małgorzata Wąsowska  
  
**050001M6BS**

Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie przesyła w załączeniu:

„Informację na temat realizacji w 2021 roku wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno”.

Z poważaniem

**DYREKTOR**  
*Morlon Sierpiński*

**REALIZACJA**  
**PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**  
**MIASTA KUTNO W 2021 r.**

**Dział I**

**Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy.**

Mieszkaniowy zasób Miasta Kutno według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. tworzyło 1567 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 62 806,88 m<sup>2</sup> zlokalizowanych w budynkach, których status przedstawia poniższa tabela.

**MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KUTNO**

Lp.	STATUS BUDYNKU	Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Udział % pow. użytkowej
1	Własność Miasta Kutno	70	736	27832,53	44,31
2	Budynki prywatne w zarządzie zleconym i o nieuregulowanym stanie prawnym	18	133	4748,45	7,56
3	Wspólnoty Mieszkaniowe	X	698	30225,90	48,13
X	<b>R A Z E M</b>	<b>X</b>	<b>1567</b>	<b>62806,88</b>	<b>100</b>

Jednym z podstawowych zadań Miasta Kutno, które wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody oraz realizacja zadań miasta w zakresie zapewnienia lokali, najmu socjalnego lokali, a także poprawa jakości życia mieszkańców.

Ważnym aspektem realizacji przyjętych zadań mających na celu poprawę warunków życia mieszkańców jest systematyczne podwyższanie standardów w istniejącym zasobie mieszkaniowym, utrzymanie na odpowiednim poziomie estetyki budynków i lokali wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz powiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno realizując nowe budownictwo komunalne w ramach środków własnych, a także pozyskiwanie lokali od innych podmiotów oraz poprzez adaptację lub przekształcenie lokali dotychczas o innym przeznaczeniu.

W ramach racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzeniem odpowiednich warunków w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, Rada Miasta Kutno Uchwałą Nr XXXIV/322/21 z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno wprowadziła nowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz tryb rozpatrywania i realizowania wniosków o najem lokali, najem socjalny lokali lub ich zamianę.

## WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KUTNO W 2021 ROKU

Stan na dzień	Zasoby ogółem	Wyłączenia	Sprzedaż	Scalenia	Przebudowy
31.12.2021	1567	0	36	1	1

W 2021 roku dokonano sprzedaży 36 lokali mieszkalnych na rzecz najemców zgodnie z Uchwałą Nr V/50/19 Rady Miasta Kutno z 5 lutego 2019 r. w sprawie udzielenia bonifikat i ustalenia warunków ich stosowania przy sprzedaży lokali mieszkaniowych stanowiących własność Miasta Kutno. Dokonano jednego scalenia lokali, natomiast w wyniku przebudowy budynku przy ul. Podrzecznej 20 całkowita liczba lokali zmniejszyła się o jeden.

### Dział II

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w 2021 r.**

Głównym założeniem programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno jest systematyczna poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego wraz z podnoszeniem standardu lokali.

Większość lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Miasta Kutno znajduje się w budynkach wzniesionych po 1945 r. a ich stan techniczny można określić jako dobry lub dostateczny. Natomiast lokale przeznaczone do najmu socjalnego lokali znajdują się w budynkach wzniesionych przed 1945 r. i ich stan można określić jako dostateczny.

Mając na uwadze powyższe prowadzone są remonty i modernizacje, które mają największy wpływ na likwidację zagrożeń oraz zabezpieczają budynki przed dalszą dekapitalizacją i podnoszą standard życia mieszkańców.

Zgodnie z założeniami ujętymi w załączniku nr 1 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2020-2024 w roku 2021 w ramach remontów kapitalnych i modernizacji wykonano:

- 1) Pl. Wolności 15 i Teatralna 10 – wykonanie wewnętrznych instalacji c.o. i c.w.u. z węzłem ciepłym (w 2021 r. zrealizowano modernizację ww budynków w ok. 75%);
- 2) Podrzeczna 20 – zakończono inwestycję pn. „Przebudowa i remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego – Kutno, ul. Podrzeczna 20”.

Finansowanie ww zadań realizowane było w oparciu o dotację celową UM Kutno oraz środki własne Zarządu Nieruchomości Miejskich.

Ponadto w ramach posiadanych środków własnych i dotacji przedmiotowych Zarząd Nieruchomości Miejskich w 2021 roku zrealizował m.in.:

#### **I. Roboty remontowe**

- 1) stolarka okienna i drzwiowa – wymieniono 29 szt. okien oraz 11 szt. drzwi wejściowych;

- 2) instalacje elektryczne – wymieniono bądź naprawiono instalację elektryczną w 10 lokalach oraz wykonano instalację domofonową w pięciu budynkach;
- 3) zduńskie – wykonano remont kilku kuchni węglowych; przebudowano piece – 1 szt. oraz naprawiono piece – 1 szt.;
- 4) dekarские – wykonano nowe pokrycia oraz dokonano drobnych napraw dachów, rynien i rur spustowych na budynkach i komórkach;
- 5) instalacja wod-kan, c.o. – wykonano wymianę instalacji c.o. w budynku Przytorze 4, wymieniono wodomierze w 17 budynkach, dokonano napraw w koniecznym zakresie inst. wod-kan. i c.o. - różne adresy oraz wymieniono wymienniki JAD w 5 węzłach cieplnych;
- 6) budowlane – wykonano m.in. termomodernizację budynku przy ul. Wybickiego 12, remont nawierzchni podwórka przy Pl. Wolności 19, malowanie 6 klatek schodowych w budynkach przy ul. Bema 1, Chodkiewicza 14, Kochanowskiego 12, 29 Listopada 82, wykonano także wentylację grawitacyjną typu Z – różne adresy;
- 7) pustostany – przygotowano do zasiedlenia w różnym zakresie 38 pustostanów.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Plan</b>	<b>Wykonanie</b>
<b>R e m o n t y *</b>	<b>1500</b>	<b>1900</b>
Konserwacje	222	264
Stolarskie	46	78
Ogólnobudowlane	800	1216
Zduńskie	30	5
Dekarskie	47	60
Instalacyjne	355	277
<b>M o d e r n i z a c j e</b>	<b>300</b>	<b>253</b>
Podłączenia do sieci ciepłej wraz z wykonaniem instalacji wewnętrznej c.o.**	300	253
<b>R A Z E M</b>	<b>1800</b>	<b>2153</b>

\* zawiera dotację przedmiotową w kwocie 340 000 zł na remonty zasobów mieszkalnych oraz dopłatę do kosztów eksploatacji budynków z mieszkaniem chronionymi i wspomaganymi

\*\* inwestycje wykonane z środków UM Kutno

### **Dział III**

#### **Sprzedż lokali w 2021 r.**

Sprzedż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno odbywała się na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy

o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych w Uchwale Nr V/50/19 Rady Miasta Kutno z dnia 5 lutego 2019 r. w sprawie udzielenia bonifikat i ustalenia warunków ich stosowania przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kutno.

W 2021 roku Miasto Kutno zrealizowało trzydzieści sześć wniosków o wykup lokali mieszkalnych według ww zasad.

**Sprzedaż lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno:**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Plan</b>	<b>Wykonanie</b>
Sprzedaż lokali	20	36

**Dział IV**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu**

Miasto Kutno prowadzi politykę czynszową zgodnie z zasadami zawartymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno przyjętymi Uchwałą Rady Miasta Kutno Nr XVIII/174/19 z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2020-2024.

Wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Miasta Kutno w 2021 roku obowiązywała zgodnie z Zarządzeniem Nr 40/2020 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 12 marca 2020 r. z późn. zm. oraz Zarządzeniem Nr 58/2021 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**Dział V**

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w 2021 r.**

Zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Miasta Kutno od 2005 r. zajmuje się samorządowy zakład budżetowy – Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie.

ZNM realizuje swoje zadania w oparciu o Uchwałą Nr XXII/271/04 Rady Miasta Kutno w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Kutno „Zarząd Nieruchomości Miejskich” oraz nadania zakładowi Statutu z późn. zm. Ponadto funkcjonowanie Zakładu regulują uchwały Rady Miasta Kutno w sprawie uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno, zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno oraz obowiązujące przepisy prawa.

Najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno odbywał się w oparciu o Uchwałą Nr XLIII/417/13 Rady Miasta Kutno z dnia 17 grudnia 2013 r. oraz Uchwałą

Nr XXXIV/322/21 Rady Miasta Kutno z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno.

O kolejności najmu lokali komunalnych decyduje lista osób uprawnionych do najmu lokalu po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Kutno lub upoważnionego przez niego Zastępcę Prezydenta. Społeczną kontrolę nad procesem wynajmu lokali komunalnych sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Zarządzeniem Nr 29/2019 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 08 lutego 2019 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej, powołany został nowy skład komisji na okres kadencji 2018-2023 r. Dokumentację osób ubiegających się o wynajem lokalu komunalnego lub zamianę lokalu komunalnego prowadzi zarządca mieszkaniowego zasobu gminy tj. Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie. Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje weryfikacji wniosków określonych w ww uchwale. Każdego roku w terminie do dnia 31 października rozpatrywane są wnioski złożone przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu oraz o najem socjalny lokalu. Lista osób zakwalifikowanych podawana jest do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Kutno i siedzibie wynajmującego, w terminie do dnia 31 grudnia.

## Dział VI

### Źródła finansowania oraz wydatki przeznaczone na gospodarkę mieszkaniową w 2021 r.

Gospodarka mieszkaniowa finansowana jest przede wszystkim z czynszów z tytułu najmu lokali, lokali użytkowych oraz środków zabezpieczonych w budżecie Miasta Kutno:

- w ramach dotacji przedmiotowych i celowych dla Zarządu Nieruchomości Miejskich w Kutnie,
- na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (w tys. zł) w 2021 r.

Źródła finansowania		Plan	Wykonanie
Czynsze za najem lokali		3245	3387
Czynsze za najem lokali użytkowych		604	663
Czynsze za garaże i grunty		80	80
Środki z budżetu miasta	dotacje przedmiotowe i celowe dla ZNM w Kutnie	1100	1313
	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi*	1350	1252
<b>R A Z E M</b>		<b>6379</b>	<b>6695</b>

\* Dane NW Urzędu Miasta Kutno

**Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową (w tys. zł) w 2021 r.**

Koszty		Plan	Wykonanie
<b>MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KUTNO</b>		<b>5029</b>	<b>5443</b>
w tym:	koszty zarządu	1445	1554
	bieżąca eksploatacja	1084	1008
	remonty	1500	1899
	modernizacje	300	253
	inwestycje zlecone	700	729
<b>WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE *</b> (koszty zarządu nieruchomością wspólną)		<b>1350</b>	<b>1252</b>
w tym:	wynagrodzenie zarządcy i utrzymanie nieruchomości wspólnej	600	578
	remonty nieruchomości wspólnych	750	674
<b>R A Z E M</b>		<b>6379</b>	<b>6695</b>

\* Dane NW Urzędu Miasta Kutno

**Dział VII****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w 2021 r.**

- kontynuowano przeprowadzanie bieżących remontów pozwalających utrzymać budynki w dobrym stanie technicznym, zapewniając lokatorom bezpieczeństwo w okresie użytkowania oraz prace modernizacyjne polegające na wykonaniu wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u. wraz podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej budynków ujętych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno;
- podobnie jak w latach poprzednich montowano podzielniki ciepła w lokalach w celu racjonalnego gospodarowania energią cieplną;
- opomiarowano część lokali dotychczas nie posiadające licznika zimnej wody oraz wymieniano wadliwie działające wodomierze;
- podejmowano działania modernizacji zmierzające do podwyższenia standardu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego;
- sukcesywnie modernizowano oświetlenie w częściach wspólnych budynków mieszkalnych, pozwalający na ograniczenie zużycia energii elektrycznej;

- podejmowano działania mające na celu lepsze wyegzekwowanie należności czynszowych, umożliwiano odpracowanie zaległości w celu zmniejszenia zadłużenia, a także umożliwiano lokatorom dobrowolną zamianę lokalu.

Mając na uwadze dalszą, sukcesywną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Kutno należy przeznaczyć na ten cel w ramach dotacji przedmiotowej i celowej odpowiednie środki finansowe w budżecie Miasta Kutno.

**DYREKTOR**  
*Marion Sierpiński*