

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 24.04.2023 r.



NW  
24.04.2023  
*[Signature]*

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

L.dz. GK/...../2023/KA

Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie przesyła w załączeniu:

„Informację na temat realizacji w 2022 roku wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno”.

Z poważaniem

**DYREKTOR**

*Marian Sierpiński*

**REALIZACJA**  
**PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**  
**MIASTA KUTNO W 2022 r.**

**Dział I**

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

Mieszkaniowy zasób Miasta Kutno według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. tworzyło 1511 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 60 672,70 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	68	702	26661,90	43,94
2	Budynki prywatne w zarządzie zleconym i o nieuregulowanym stanie prawnym	17	127	4514,50	7,44
3	Wspólnoty Mieszkaniowe	X	682	29496,30	48,62
X	<b>R A Z E M</b>	<b>X</b>	<b>1511</b>	<b>60672,70</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 2022 ROKU

Stan na dzień	Zasoby ogółem	Wyłączenia	Sprzedaż	Scalenia
31.12.2022	1511	38	16	2

W 2022 roku dokonano sprzedaży 16 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. Ponadto wyłączono z użytkowania 38 lokali (Sienkiewicza 9 – 24 lokale, Przemysłowa 6 – 6 lokali, Jagiellońska 11 – 6 lokali, Podrzeczna 4A – 2 lokale) oraz dokonano dwóch scaleń lokali.

### Dział II

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w 2022 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 2022 w ramach remontów kapitałnych i modernizacji wykonano:

- 1) Pl. Wolności 15 i Teatralna 10 – wykonanie wewnętrznych instalacji c.o. i c.w.u. z węzłem cieplnym (w 2022 r. zakończono modernizacje ww budynków);
- 2) Kościuszki 8 i 6a – wykonanie wewnętrznych instalacji c.o. i c.w.u. wraz z węzłem cieplnym (w 2022 r. zrealizowano modernizację ww budynków w ok. 62%).

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

Z zadań ujętych w wieloletnim programie w 2022 r. nie rozpoczęto inwestycji pn „Przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową – Kutno, ul. Sienkiewicza 9”. Przyczyną nie rozpoczęcia realizacji był brak środków finansowych w budżecie Miasta Kutno.

Dodatkowo w ramach przyznanej dotacji celowej rozpoczęto realizację modernizacji budynku przy ul. Sienkiewicza 32 (wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. wraz z węzłem cieplnym). Zadanie to nie jest ujęte w ww programie.

Ponadto w ramach posiadanych środków własnych i dotacji przedmiotowych Zarząd Nieruchomości Miejskich w 2022 roku zrealizował m.in.:

#### I. Roboty remontowe

- 1) stolarka okienna i drzwiowa – wymieniono 22 szt. okien oraz 10 szt. drzwi wejściowych;
- 2) instalacje elektryczne – wymieniono bądź naprawiono instalację elektryczną w 6 lokalach, wykonano instalację domofonową w jednym budynku, wymieniono WLZ w 2 budynkach oraz wykonano naprawy lub wymiany osprzętu w kilkunastu klatkach schodowych;
- 3) zduńskie – wykonano remont jednej kuchni węglowej;
- 4) dekarские – wykonano nowe pokrycie na budynku przy ul. Mickiewicza 102 oraz dokonano napraw dachów w różnym zakresie, rynien i rur spustowych na budynkach i komórkach;
- 5) instalacja wod-kan, c.o. – wymieniono wodomierze i ciepłomierze w 1 budynku, dokonano napraw w koniecznym zakresie inst. wod-kan. i c.o. - różne adresy oraz wymieniono wymienniki JAD w 10 węzłach cieplnych;
- 6) budowlane – wykonano remont nawierzchni podwórka przy Pl. Wolności 12 oraz wykonano chodnik przy ul. Kochanowskiego 8. Ponadto wykonano malowanie 7 klatek schodowych w budynkach przy ul. Sienkiewicza 9, Al. ZHP 1B, Kochanowskiego 10, Pl. Wolności 22, Podrzeczna 11, wykonano także wentylację grawitacyjną typu Z – różne adresy;
- 7) pustostany – przygotowano do zasiedlenia w różnym zakresie 45 pustostanów.

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
<b>R e m o n t y *</b>	<b>1611</b>	<b>1691</b>
Konserwacje	226	276
Stolarskie	48	70
Ogólnobudowlane	899	994
Zduńskie	30	0
Dekarskie	48	193
Instalacyjne	360	158
<b>M o d e r n i z a c j e</b>	<b>300</b>	<b>421</b>
Podłączenia do sieci ciepłej wraz z wykonaniem instalacji wewnętrznej c.o.**	300	421
<b>R A Z E M</b>	<b>1911</b>	<b>2112</b>

\* zawiera dotację przedmiotową w kwocie 100 000 zł na remonty zasobów mieszkalnych oraz dopłatę do kosztów eksploatacji budynków z mieszkaniami chronionymi i wspomaganyymi

\*\* inwestycje wykonane z środków UM Kutno

### **Dział III**

#### **Sprzedaż lokali w 2022 r.**

Sprzedaż 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 2022 roku Miasto Kutno zrealizowało szesnaście 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	16

### **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 2022 roku obowiązywała zgodnie z Zarządzeniem Nr 58/2021 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 22 kwietnia 2021 r. oraz Zarządzeniem Nr 48/2022 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 10 marca 2022 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 2022 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 Uchwałę 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. Skład komisji powołany został zgodnie z Zarządzeniem Nr 173/2021 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 20 października 2021 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej wraz z późniejszą zmianą.

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 oraz publikowane projekty list i rejestrów wnioskodawców. Ostateczna lista osób zakwalifikowanych do najmu po rozpatrzeniu odwołań 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 2022 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 2022 r.**

Źródła finansowania		Plan	Wykonanie
Czynsze za najem lokali		3300	3516
Czynsze za najem lokali użytkowych		622	759
Czynsze za garaże i grunty		82	72
Środki z budżetu miasta	dotacje przedmiotowe i celowe dla ZNM w Kutnie	2100	521
	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1350	1272
<b>R A Z E M</b>		<b>7454</b>	<b>6140</b>

**Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową (w tys. zł) w 2022 r.**

Koszty		Plan	Wykonanie
<b>MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KUTNO</b>		<b>6104</b>	<b>4868</b>
w tym:	koszty zarządu	1405	1644
	bieżąca eksploatacja	1088	1108
	remonty	1611	1690
	modernizacje	300	426
	inwestycje zlecone	1700	-
<b>WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE *</b> (koszty zarządu nieruchomością wspólną)		<b>1350</b>	<b>1272</b>
w tym:	wynagrodzenie zarządcy i utrzymanie nieruchomości wspólnej	600	617
	remonty nieruchomości wspólnych	750	655
<b>R A Z E M</b>		<b>7454</b>	<b>6140</b>

**Dział VII****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w 2022 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**

*Marian Sierpiński*