

Kutno, dnia 16.04.2024 r.

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



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

L.dz. GK/...../2024/KA

Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie przesyła w załączeniu:

„Informację na temat realizacji w 2023 roku wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno”.

Z poważaniem

p.o. DYREKTORA

mgr inż. Mariusz Pawłowski

REALIZACJA
PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA KUTNO W 2023 r.

Dział I

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób Miasta Kutno według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. tworzyło 1499 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 60 103,11 m² zlokalizowanych w budynkach, których status przedstawia poniższa tabela.

MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KUTNO

Lp.	STATUS BUDYNKU	Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Udział % pow. użytkowej
1	Własność Miasta Kutno	68	700	26650,87	44,34
2	Budynki prywatne w zarządzie zleconym i o nieuregulowanym stanie prawnym	17	127	4514,50	7,51
3	Wspólnoty Mieszkaniowe	X	672	28937,74	48,15
X	R A Z E M	X	1499	60103,11	100

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 2023 ROKU

Stan na dzień	Zasoby ogółem	Wyłączenia	Sprzedaż
31.12.2023	1499	2	10

W 2023 roku dokonano sprzedaży 10 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 2 lokale.

Dział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w 2023 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 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 2023 w ramach remontów kapitalnych i modernizacji zakończono realizację zadania pn.: "Wykonanie wewnętrznych instalacji c.o. i c.w.u. wraz z węzłem cieplnym w budynkach przy ul. Kościuszki 8 i 6A". Zadanie to zostało rozpoczęte w 2022 r. i zrealizowane w oparciu o dotację celową UM Kutno.

Ponadto w ramach inwestycji mieszkaniowych zleczanych przez Prezydenta Miasta Kutno (§ 24 ww. programu) przystąpiono do prac związanych z realizacją budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kochanowskiego 8, 10, 12 (nr ew. działek 894, 895, 896/1). W roku 2023 została opracowana dokumentacja techniczna tj. projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany oraz uzyskano pozwolenie na budowę. W ramach ww. inwestycji powstanie 30 lokali mieszkalnych.

Z zadań ujętych w wieloletnim programie w 2023 r. ponownie nie przystąpiono do realizacji inwestycji pn. „Przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową – Kutno, ul. Sienkiewicza 9”, a także nie została rozpoczęta modernizacja budynku przy ul. Bema 1 polegająca na podłączeniu budynku do m.s.c. i wykonaniu wewnętrznej instalacji c.o.

i c.w.u. Przyczyną nie rozpoczęcia ww. zadań był brak środków finansowych w budżecie Miasta Kutno (inwestycja przy ul. Sienkiewicza 9), a także zbyt duży koszt wykonania indywidualnego przyłącza ciepłowniczego do budynku przez ECO Kutno Sp. z o.o. (modernizacja budynku przy ul. Bema 1).

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

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
R e m o n t y *	1666	1868
Konserwacje	230	356
Stolarskie	48	54
Ogólnobudowlane	947	1174
Zduńskie	30	7
Dekarskie	51	85
Instalacyjne	360	192
M o d e r n i z a c j e	200	461
Podłączenia do sieci ciepłej wraz z wykonaniem instalacji wewnętrznej c.o.**	200	461
R A Z E M	1866	2329

* zawiera dotację przedmiotową w kwocie 350 000 zł na remonty zasobów mieszkalnych oraz dopłatę do kosztów eksploatacji budynków z mieszkaniami chronionymi i wspomagаныmi

** inwestycje wykonane z środków UM Kutno

Ponadto w ramach posiadanych środków własnych i dotacji przedmiotowych Zarząd Nieruchomości Miejskich w 2023 roku zrealizował m.in.:

I. Roboty remontowe

- 1) stolarka okienna i drzwiowa – wymieniono 11 szt. okien oraz 13 szt. drzwi wejściowych;
- 2) instalacje elektryczne – wymieniono bądź naprawiono instalację elektryczną w 7 lokalach oraz wykonano naprawy lub wymiany osprzętu w 5 klatkach schodowych;
- 3) zduńskie – wykonano przebudowę 2 pieców;
- 4) dekarskie – wykonano naprawy dachów w różnym zakresie, rynien i rur spustowych na budynkach i komórkach;
- 5) instalacja wod-kan, c.o. – dokonano napraw w koniecznym zakresie inst. wod-kan. i c.o. - różne adresy, wymieniono wymienniki JAD w 5 węzłach cieplnych oraz wymieniono instalację zewnętrzną wod-kan na terenie działki przy ul. 3 Maja 16.

- 6) budowlane – m.in. wykonano remont 2 klatek schodowych (Kościuszki 8 i Kochanowskiego 32), a także wykonano chodniki przy budynkach Przytorze 4 i 4A, Wojska Polskiego 3, Matejki 4 oraz utwardzono miejsca pod kontenery na śmieci przy ul. Łęczyckiej 5, wykonano także wentylację grawitacyjną typu Z – różne adresy;
- 7) pustostany – przygotowano do zasiedlenia w różnym zakresie 44 pustostany.

Dział III

Sprzedaż lokali w 2023 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 2023 roku Miasto Kutno zrealizowało dziesięć wniosków o wykup lokali mieszkalnych według ww. zasad.

Sprzedaż lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno:

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
Sprzedaż lokali	20	10

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.

W okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 sierpnia 2023 r. w zasobie mieszkaniowym Miasta obowiązywały stawki czynszu ustalone na podstawie Zarządzenia Nr 48/2022 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 10 marca 2022 r., a następnie od dnia 1 września 2023 r. na podstawie Zarządzenia Nr 17/2023 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 02 lutego 2023 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 2023 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 Uchwałę 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 najem socjalny lokalu, a także 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 2023 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 2023 r.

Źródła finansowania		Plan	Wykonanie
Czynsze za najem lokali		3320	3768
Czynsze za najem lokali użytkowych		630	894
Czynsze za garaże i grunty		85	62
Środki z budżetu miasta	dotacje przedmiotowe i celowe dla ZNM w Kutnie	4100	956
	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi*	1350	1317
R A Z E M		9485	6997

* Dane NW Urzędu Miasta Kutno

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową (w tys. zł) w 2023 r.

Koszty		Plan	Wykonanie
MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KUTNO		8135	5680
w tym:	koszty zarządu	1360	1795
	bieżąca eksploatacja	1109	1411
	remonty	1666	1868
	modernizacje	200	524
	inwestycje zlecone	3800	82
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE * (koszty zarządu nieruchomością wspólną)		1350	1317
w tym:	wynagrodzenie zarządcy i utrzymanie nieruchomości wspólnej	600	648
	remonty nieruchomości wspólnych	750	669
R A Z E M		9485	6997

* Dane NW Urzędu Miasta Kutno

Dział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w 2023 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 z 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 posiadających 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.


p.o. DYREKTORA
mgr inż. Mariusz Pawłowski