

Projekt

z dnia 3 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KUTNO**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno
na lata 2025 - 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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), Rada Miasta Kutno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2025 - 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Kutno, do corocznego składania Radzie Miasta Kutno, w terminie do dnia 30 kwietnia, informacji dotyczącej realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno w roku poprzednim.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kutno.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Kutno
z dnia.....2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KUTNO NA LATA 2025 - 2029

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 - 2029

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Kutno tworzy 1490 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 59 837,52 m² w budynkach, których status przedstawia poniższa tabela:

LP.	STATUS BUDYNKU	ILOŚĆ BUDYNKÓW	ILOŚĆ LOKALI	POW. UŻYTKOWA	UDZIAŁ % POW. UŻYTKOWEJ
1	Własność Miasta Kutno	68	700	26 718,05	44,65%
2	Budynki prywatne, w zarządzie zleconym i o nieuregulowanym stanie prawnym	17	127	4 519,98	7,55%
3	Wspólnoty mieszkaniowe	x	663	28 599,49	47,80%
RAZEM		85	1490	59 837,52	100,00%

2. Szczegółowy wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kutno, z uwzględnieniem położenia (w strefach zamieszkania) oraz stanu technicznego budynków, przedstawiony został w załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszego programu.

§ 2. 1. Prognozę wielkości i wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno w latach 2025 – 2029 przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
LICZBA LOKALI	1490	1470	1450	1430	1410	1390
WYPOSAŻENIE LOKALI						
OGRZEWANIE	1490	1470	1450	1430	1410	1390
w tym: centralne ogrzewanie (sieć)	1142	1143	1123	1103	1094	1083
paliwo stałe (węgiel)	348	327	327	327	316	307
ZIMNA WODA	1490	1470	1450	1430	1410	1390
w tym: w lokalu	1439	1419	1399	1430	1410	1390
poza lokalem	51	51	51	0	0	0
ŚCIEKI	1490	1470	1450	1430	1410	1390
w tym: kanalizacja	1469	1449	1429	1409	1389	1369
szambo	21	21	21	21	21	21
ENERGIA ELEKTRYCZNA	1490	1470	1450	1430	1410	1390

2. Prognoza, o której mowa w ust. 1, uwzględnia sprzedaż lokali mieszkalnych oraz wyłączenia lokali z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny budynku.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025 - 2029

§ 3. Powstrzymanie procesu dekapitalizacji oraz poprawa standardu mieszkaniowego zasobu wymaga corocznego zwiększania środków finansowych w budżecie Miasta, konsekwentnej realizacji polityki czynszowej i sprawnej windyacji.

§ 4. Wykaz niezbędnych prac remontowo – modernizacyjnych, będący wynikiem analizy potrzeb, przedstawiony został w załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszego programu, a wysokość środków finansowych (w tys. zł) niezbędnych do ich realizacji przedstawia poniższa tabela:

2025	2026	2027	2028	2029
------	------	------	------	------

REMONTY*		1750	1700	1800	1800	1900
w tym:	konserwacje	375	375	380	385	390
	stolarskie	60	60	65	65	70
	ogólnobudowlane	980	935	1015	1010	1085
	zduńskie	10	10	10	10	10
	dekarские	140	140	145	145	160
	instalacyjne	185	180	185	185	185
MODERNIZACJE		2069	1102	420	360	666
1) podłączenia do sieci ciepłej wraz z wykonaniem instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania		520	-	-	360	350
2) modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej		-	-	420	-	80
3) rewitalizacja elewacji oraz dachów wraz z termomodernizacją budynków		1549	1102	-	-	236
RAZEM		3819	2802	2220	2160	2566

* planowane koszty zawierają dotację przedmiotową dla ZNM w Kutnie

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 - 2029

§ 5. 1. Prognozę sprzedaży lokali w latach 2025 - 2029, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, przedstawia poniższa tabela:

	2025	2026	2027	2028	2029
SPRZEDAŻ LOKALI	20	20	20	20	20

2. Prognoza, o której mowa w ust. 1, przygotowana została z uwzględnieniem zasad sprzedaży lokali określonych Uchwałą Rady Miasta Kutno Nr V/50/19 z dnia 5 lutego 2019 r. w sprawie udzielenia bonifikat i ustalenia warunków ich stosowania przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kutno (Dz. Urz. Woj. Łódzki z 2019 r. poz. 1093).

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Określone w niniejszym programie zasady polityki czynszowej dotyczą najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kutno.

§ 7. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, uwzględniające ich standard oraz stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali w przypadku najmu socjalnego ustala Prezydent Miasta.

§ 8. W mieszkaniowym zasobie Miasta wyróżnia się lokale, których standard określa poniższa tabela:

LP.	STANDARD LOKALU
1	Woda w lokalu, woda wspólna w budynku, ustęp wspólny poza budynkiem
2	Woda i kanalizacja wspólne w budynku, ustęp wspólny poza budynkiem
3	Woda, kanalizacja i wc wspólne w budynku
4	Woda i kanalizacja w lokalu, ustęp wspólny poza budynkiem
5	Woda i kanalizacja w lokalu, wc wspólne w budynku
6	Woda, kanalizacja i wc w lokalu
7	Wspólna łazienka, wc, woda i kanalizacja
8	Wspólna łazienka i wc, woda i kanalizacja w lokalu
9	Łazienka, wc, woda i kanalizacja w lokalu
10	Centralne ogrzewanie, ciepła woda, wc
11	Centralne ogrzewanie, ciepła woda, wspólna łazienka i wc
12	Centralne ogrzewanie, łazienka, wc
13	Centralne ogrzewanie, ciepła woda, łazienka, wc
14	Gaz przewodowy, centralne ogrzewanie, ciepła woda, łazienka, wc

15	Centralne ogrzewanie, ciepła woda, wc w budynkach wybudowanych, adaptowanych lub termomodernizowanych ze środków wynajmującego po 2002 r.
16	Centralne ogrzewanie, ciepła woda, wspólna łazienka i wc w budynkach wybudowanych, adaptowanych lub termomodernizowanych ze środków wynajmującego po 2002 r.
17	Centralne ogrzewanie, łazienka, wc w budynkach wybudowanych, adaptowanych lub termomodernizowanych ze środków wynajmującego po 2002 r.
18	Centralne ogrzewanie, ciepła woda, łazienka, wc w budynkach wybudowanych, adaptowanych lub termomodernizowanych ze środków wynajmującego po 2002 r.

§ 9. Stawki czynszu za najem lokali, z wyłączeniem stawki ustalonej dla najmu socjalnego, korygowane są w oparciu o:

1) czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) w lokalach położonych na I i II piętrze budynku wyposażonych w instalację c.o., z wyłączeniem ostatniego piętra w budynkach jedno i dwupiętrowych – 10%,
- b) w lokalach wyposażonych w ciepłomierze - 1%,
- c) w lokalach wyposażonych w wodomierze - 1%,
- d) w lokalach wyposażonych w instalację domofonową - 1%,
- e) w lokalach wyposażonych w instalację antenową - 1%,
- f) w lokalach, do których przynależne komórki lokatorskie, wyposażono w instalację oświetleniową i gniazdo elektryczne – 1%,
- g) w lokalach położonych w I strefie zamieszkania - 5%;

2) czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) w lokalach położonych na IV piętrze budynku – 10%,
- b) w lokalach posiadających tzw. ciemną kuchnię – 10%,
- c) w lokalach w złym stanie technicznym, potwierdzonym stosowną opinią – 20%,
- d) w lokalach o wysokości poniżej 2,2 m – 10%,
- e) w lokalach położonych w II strefie zamieszkania - 5%.

§ 10. 1. Wzrost stawek czynszu lokali następuje z dniem 01 września każdego roku, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Stawki czynszu lokali rosną o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim przy założeniu, że wskaźnik ten wyniósł co najmniej 2,00%.

3. W przypadku gdy wskaźnik, o którym mowa w ust. 2, w okresie trzech kolejnych lat nie osiąga poziomu 2,00%, stawki czynszu w roku następnym rosną o wskaźnik określony jako średnia wskaźników z tych lat.

4. Podstawą do określenia wskaźnika, o którym mowa w ust. 2, są komunikaty Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego publikowane w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 11. Stawka czynszu ustalona dla najmu socjalnego wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Kutno, z późniejszym zaokrągleniem w dół do 0,01 zł.

§ 12. 1. Stawki czynszu lokali, ustalone zgodnie z §9, obniża się:

- 1) o 10% w przypadku gospodarstw domowych, w których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 90% dolnej granicy wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Kutno;
- 2) o 20% w przypadku jednoosobowych gospodarstw domowych, w których dochód nie przekracza 90% dolnej granicy wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Kutno;

- 3) o 20% w przypadku gospodarstw domowych, w których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80% dolnej granicy wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Kutno;
- 4) o 30% w przypadku gospodarstw domowych, w których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% dolnej granicy wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Kutno.

2. Obniżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, w przypadku osób posiadających umowę najmu lokalu wyposażonego w centralne ogrzewanie, przysługuje pod warunkiem złożenia u wynajmującego wniosku o zamianę najmowanego lokalu na lokal o niższym standardzie.

3. Obniżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 i 2 może być zastosowana po złożeniu przez najemcę stosownego wniosku w siedzibie wynajmującego.

4. Obniżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym podjęto decyzję o obniżeniu stawki.

§ 13. 1. Stawki czynszu lokali, ustalone zgodnie z §9, podwyższa się o 30% w przypadku podjęcia przez najemcę całego lub części lokalu za zgodą wynajmującego, udzieloną na wniosek najemcy, z wyłączeniem podnajmu na rzecz uczniów lub studentów.

2. Podwyżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, nie stanowi wypowiedzenia czynszu o którym mowa w §15 i następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym podjęto decyzję o podwyższeniu stawki.

§ 14. W przypadku niezłożenia przez najemcę deklaracji o wysokości dochodów oraz nieudostępnienia żądanych przez wynajmującego dokumentów, w związku z prowadzoną okresową weryfikacją spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem lub podnajem, czynsz dla danego lokalu podwyższony zostaje do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

§ 15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 16. Czynsz za lokal płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy z wyjątkiem przypadków kiedy strony zawartej umowy najmu pisemnie ustaliły inny termin lub formę wpłaty.

§ 17. Za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego odszkodowanie ustala się w wysokości stawki czynszu przewidzianej dla tego lokalu, o ile ustawa nie stanowi inaczej.

§ 18. 1. W przypadku remontu lokalu ciążącego na wynajmującym, wykonanego własnym staraniem i na własny koszt przez najemcę, poniesione przez niego nakłady rozliczane są w czynszu za ten lokal.

2. Warunkiem zwrotu nakładów, o których mowa w ust. 1, jest zawarcie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 19. Wysokość czynszu ustalona w związku z przeprowadzoną okresową weryfikacją dochodów, o której mowa w Uchwale Nr XXXIV/322/21 Rady Miasta Kutno z dnia 23 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Łódzk. z 2021 r. poz. 1170), określana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025 - 2029

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

§ 21. 1. Zakład realizuje powierzone zadania w oparciu o uchwalony przez Radę Miasta Kutno statut, zasady wynajmowania lokali, program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta oraz obowiązujące przepisy prawa.

2. Statut Zarządu Nieruchomości Miejskich w Kutnie określony został Uchwałą Nr XXII/271/04 Rady Miasta Kutno z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Kutno „Zarząd Nieruchomości Miejskich” oraz nadania zakładowi Statutu (Dz. Urz. Woj. Łódzk. z 2013 r. poz. 2299).

3. Zasady najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno określone zostały Uchwałą Nr XXXIV/322/21 Rady Miasta Kutno z dnia 23 lutego 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzk. z 2021 r. poz. 1170).

4. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2029

§ 22. Gospodarka mieszkaniowa finansowana jest z czynszów z tytułu najmu lokali, lokali użytkowych oraz środków pochodzących z budżetu Miasta Kutno, zabezpieczonych:

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

§ 23. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (w tys. zł) przedstawia poniższa tabela:

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA		2025	2026	2027	2028	2029
Czynsz za najem lokali		4300	4550	4800	5100	5350
Czynsz za najem lokali użytkowych		950	1000	1060	1100	1150
Czynsz za garaże i grunty		90	95	100	110	115
Środki z budżetu miasta	dotacja przedmiotowa dla ZNM w Kutnie	200	250	250	250	250
	dotacja celowa dla ZNM w Kutnie	2069	1102	420	360	666
	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1550	1560	1560	1570	1570
RAZEM		9159	8557	8190	8490	9101

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2025 – 2029, 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

§ 24. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową (w tys. zł) przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY		2025	2026	2027	2028	2029
MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KUTNO		7609	6997	6630	6920	7531
w tym	koszty zarządu	2300	2450	2600	2750	2900
	bieżąca eksploatacja	1490	1745	1810	2010	2065
	remonty*	1750	1700	1800	1800	1900
	modernizacje	2069	1102	420	360	666
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE <i>(koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi)</i>		1550	1560	1560	1570	1570
w tym	wynagrodzenie zarządcy i utrzymanie nieruchomości wspólnej	810	820	820	830	830
	remonty nieruchomości wspólnych	740	740	740	740	740
RAZEM		9159	8557	8190	8490	9101

* planowane koszty zawierają dotację przedmiotową dla ZNM w Kutnie

§ 25. W okresie obowiązywania programu Miasto Kutno planuje pozyskać środki zewnętrzne na realizację niżej wskazanych inwestycji:

- 1) przy ul. Sienkiewicza 9 planowana jest inwestycja, w ramach której nastąpi przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z rozbiórką obecnie wyłączonych z użytkowania oficyn. W wyniku w/w prac w budynku powstanie dodatkowo 10 mieszkań oraz 2 lokale użytkowe (obecnie jest 12 lokali mieszkalnych). Szacunkowa wartość inwestycji wynosi 5 mln zł;
- 2) przy ul. Kochanowskiego planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 30 lokalami mieszkalnymi. Szacunkowa wartość inwestycji wynosi 8 mln zł.

Rozdział 8.

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

§ 26. W ramach poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta planuje się:

- 1) wspierać dobrowolne zamiany lokali celem maksymalnego wykorzystania ich powierzchni użytkowych z równoczesnym ich dostosowaniem do możliwości finansowych najemców;
- 2) przeprowadzać remonty i modernizacje, będące wynikiem okresowych przeglądów budynków, celem poprawy warunków i standardu lokali;
- 3) skutecznie egzekwować należności czynszowe.

§ 27. Zamiany lokali związane z koniecznością przeprowadzenia remontów budynków i lokali uzależnione będą od ich zakresu i przeprowadzane będą na bieżąco, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 28. Sprzedaż lokali, o której mowa w rozdziale 3 niniejszego programu, przyczyni się do ograniczenia wydatków ponoszonych przez Miasto na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

§ 29. Miasto Kutno planuje wspierać działania Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kutnie – jednoosobowej spółki Miasta, w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem dla osób nie posiadających pełnej zdolności kredytowej, które jednocześnie nie kwalifikują się do uzyskania prawa najmu do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno.

WYKAZ LOKALI - STREFA I

LP	BUDYNEK	LICZBA LOKALI	POW. UŻYTKOWA	STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW W ZARZĄDZIE ZNM	REMONTY KAPITALNE I MODERNIZACJE	ROK
1	1 Maja 15	4	144,94	dostateczny		
2	1 Maja 21	5	228,60	dostateczny		
3	3 Maja 4	5	152,40	dostateczny		
4	3 Maja 16	10	307,33	dostateczny		
5	3 Maja 18	5	232,93	dostateczny		
6	3 Maja 52	12	475,62	dostateczny		
7	29 Listopada 3	13	572,30			
8	29 Listopada 5	11	496,34			
9	29 Listopada 7	7	319,02			
10	29 Listopada 11	18	760,00			
11	Al. ZHP 1	42	1790,71			
12	Al. ZHP 1B	36	1334,80	dobry		
13	Al. ZHP 4	21	1103,10			
14	Barlickiego 8	9	482,97			
15	Barlickiego 12	6	269,89			
16	Barlickiego 22a	4	99,85			
17	Barlickiego 24	7	373,78			
18	Barlickiego 24a	8	421,02			
19	Barlickiego 59	13	567,62	dobry		
20	Barlickiego 61	11	391,95	dostateczny	Modernizacja instalacji wod-kan	2029
21	Bema 1	15	545,16	dostateczny	Rewitalizacja elewacji oraz dachu	2025
22	Bema 12	7	258,03	dostateczny		
23	Br. Śniadeckich 7	1	30,30			
24	Br. Śniadeckich 9	1	46,30			
25	Br. Śniadeckich 11	10	359,90			
26	Br. Śniadeckich 13	13	570,71			
27	Chodkiewicza 14	5	277,48	dostateczny		
28	Długosza 4	20	868,04			
29	Długosza 6	1	9,25			
30	Kilińskiego 3	4	195,00	dostateczny		
31	Kilińskiego 13	1	51,80			
32	Kochanowskiego 4	9	545,60	dostateczny	Podłączenie do m.s.c. i wykonanie wew. instalacji c.o. i c.w.u.	2029
33	Kochanowskiego 8	5	198,35	dostateczny	Podłączenie do m.s.c. i wykonanie wew. instalacji c.o. i c.w.u.	2025
34	Kochanowskiego 9	32	1042,67	dobry		
35	Kochanowskiego 10	10	261,92	dostateczny	Podłączenie do m.s.c. i wykonanie wew. instalacji c.o. i c.w.u.	2025
36	Kochanowskiego 12	12	358,12	dostateczny	Podłączenie do m.s.c. i wykonanie wew. instalacji c.o. i c.w.u.	2025
37	Kochanowskiego 32	5	218,84	dobry		
38	Kochanowskiego 34	4	162,00	dobry		
39	Kochanowskiego 34A	7	285,10	dobry		

40	Kopernika 5	1	37,17			
41	Kościuszki 6a	9	250,35	dostateczny		
42	Kościuszki 8	9	448,21	dostateczny		
43	Kościuszki 18	1	38,74			
44	Kościuszki 20	4	216,80			
45	Krasińskiego 4	14	552,00			
46	Krasińskiego 6	17	743,62			
47	Królewska 42	9	397,12			
48	Lelewela 16	6	224,99			
49	Narutowicza 4	9	328,89			
50	Narutowicza 11	18	808,75	dostateczny		
51	Pl. Marsz. J. Piłsudskiego 15	12	610,16	dobry		
52	Pl. Marsz. J. Piłsudskiego 16	14	608,55	dobry		
53	Pl. Wolności 12	8	331,93	dostateczny	Rewitalizacja elewacji oraz dachów wraz z termomodernizacją budynków	2025
54	Pl. Wolności 15	16	476,63	dostateczny		
55	Pl. Wolności 19 (1/2 bud)	6	209,93	dostateczny	Rewitalizacja elewacji oraz dachów wraz z termomodernizacją budynków	2026
56	Pl. Wolności 20	2	56,72	dostateczny	Rewitalizacja elewacji oraz dachów wraz z termomodernizacją budynków	2029*
57	Pl. Wolności 22	9	332,70	dostateczny	Rewitalizacja elewacji oraz dachów wraz z termomodernizacją budynków	2026
58	Pl. Wolności 23	4	135,93	dostateczny	Rewitalizacja elewacji oraz dachów wraz z termomodernizacją budynków	2025
59	Podrzeczna 11	11	346,80	dostateczny		
60	Podrzeczna 13	5	181,46	wyłączony z eksploatacji		
61	Podrzeczna 15	8	350,70			
62	Podrzeczna 17	8	333,20			
63	Podrzeczna 20	7	324,83	dobry		
64	Podrzeczna 21	7	293,16			
65	Rejtana 19	1	56,33	dostateczny		
66	Sienkiewicza 6	10	508,33	dostateczny		
67	Sienkiewicza 9	12	528,38	dostateczny / zły		
68	Sienkiewicza 10	3	142,60	dobry		
69	Sienkiewicza 18	2	103,63	dobry		
70	Sienkiewicza 32	11	370,95	dostateczny		
71	Sienkiewicza 36	4	144,49			
72	Słowackiego 3	8	303,12			
73	Słowackiego 5	8	305,46			
74	Słowackiego 8	2	94,21	dobry		
75	Sosabowskiego 4	1	53,30			
76	Staszica 7	9	514,10			
77	Staszica 25	1	33,00			
78	Staszica 26	1	49,96			
79	Szpitalna 5	34	771,31			
80	Teatralna 10	5	158,68	dostateczny		

81	W-skie Przedmieście 1	16	653,32	dobry		
82	W-skie Przedmieście 9	29	1307,47			
83	W-skie Przedmieście 9a	47	2016,16			
84	Wilcza 28	32	993,90	dobry		
85	Wojska Polskiego 10	11	460,04			
86	Wojska Polskiego 3	6	285,83	dostateczny		
87	Wojska Polskiego 6	17	681,86			
88	Wybickiego 11	8	410,92	dobry		
89	Wybickiego 12	8	404,97	dobry		
90	Wybickiego 13	5	297,58			
91	Wybickiego 14	8	482,92	dobry		
92	Wybickiego 15	5	246,07			
93	Wybickiego 16	8	411,11	dobry		
94	Wybickiego 17	9	529,65			
95	Wybickiego 20	7	415,00	dobry		
96	Wybickiego 22	7	433,34	dobry		
97	Wybickiego 24	10	500,19	dobry		
98	Wybickiego 7	6	268,97			
99	Wybickiego 9	6	268,16			
100	Wyszyńskiego 7	15	539,00	dostateczny		
101	Zamenhofa 10	6	273,04			
102	Zamenhofa 11	6	176,77	dobry		
103	Zamenhofa 12	12	567,54			
104	Zamenhofa 13	10	447,35			
105	Zamenhofa 14	20	957,89			
106	Zamenhofa 9	9	398,07			
107	Zamkowa 2	5	168,12	dostateczny		
108	Zamoyskiego 7	17	993,42			
109	Zdrojowa 3	5	173,30	dostateczny	Podłączenie do m.s.c. i wykonanie wew. instalacji c.o. i c.w.u.	2028
110	Zdrojowa 5	6	286,93	dostateczny	Podłączenie do m.s.c. i wykonanie wew. instalacji c.o. i c.w.u.	2028
111	Zduńska 7	10	265,64	dostateczny		
		1101	45 901,46			

* realizacja możliwa po nabyciu przez Miasto Kutno budynku Pl. Wolności 21

WYKAZ LOKALI - STREFA II

LP	BUDYNEK	LICZBA LOKALI	POW. UŻYTKOWA	STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW W ZARZĄDZIE ZNM	REMONTY KAPITALNE I MODERNIZACJE	ROK
1	29 Listopada 42	10	246,54	dostateczny		
2	29 Listopada 46	9	405,72	dostateczny		
3	29 Listopada 57	6	182,35	dostateczny		
4	29 Listopada 58	5	213,90	dostateczny		
5	29 Listopada 63	6	179,10	dostateczny		
6	29 Listopada 82	12	554,32	dostateczny		
7	Jagiellońska 3	4	130,60	dostateczny		
8	Józefów 10	9	189,62	dostateczny		
9	Krośniewicka 3	5	216,90	dostateczny		
10	Krośniewicka 9	4	172,20	dostateczny		
11	Krośniewicka 14	1	34,15			
12	Krośniewicka 48	8	286,76			
13	Krośniewicka 50	4	108,26			
14	Krośniewicka 50a	9	466,44			
15	Krośniewicka 52	3	175,17			
16	Krośniewicka 62	12	466,40	dostateczny		
17	Łąkoszyńska 25	12	352,52	dostateczny		
18	Łąkoszyńska 38	5	126,60	dostateczny		
19	Łęczycza 5	5	226,15	dostateczny		
20	Majdany 3	2	116,64	dostateczny		
21	Matejki 4	7	332,30	dobry		
22	Matejki 14	3	113,40			
23	Matejki 15	7	322,97			
24	Matejki 19	3	154,73			
25	Matejki 21	1	30,16			
26	Matejki 22	1	74,81			
27	Matejki 24	2	107,86			
28	Matejki 26	4	144,63			
29	Mickiewicza 5	6	205,63	dostateczny		
30	Mickiewicza 56	8	238,01	dostateczny		
31	Mickiewicza 102	10	431,92	dostateczny		
32	Mickiewicza 104	25	531,00	dostateczny	Modernizacja instalacji wod-kan	2027
33	Mickiewicza 106	26	549,66	dostateczny	Modernizacja instalacji wod-kan	2027
34	Okrzei 1	6	289,52			
35	Oś. Kolejowe 1	1	97,76	dostateczny		
36	Oś. Kolejowe 4	2	71,36			
37	Oś. Kolejowe 5	2	195,08	dostateczny		
38	Oś. Łąkoszyn X	56	2107,76			
39	Przytorze 4	39	1332,50	dobry		
40	Przytorze 4a	39	1343,53	dobry		
41	Ściegiennego 3a	7	266,75	dostateczny		
42	Siemiradzkiego 9	3	144,38			
		389	13 936,06			

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miasta Kutno w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2025 - 2029.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i 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.

Mając powyższe na uwadze przedkładam opracowany projekt programu i wnoszę o jego uchwalenie.