

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI MIEJSKICH
99-300 Kutno, ul. Oporowska 5
tel. 24 252-81-00 do 10, fax 24 252-81-00
REGON 475295138

Kutno, dnia 30.04.2025 r.

Urząd Miasta Kutno
Plac J. Piłsudskiego 18
4903.25.DKP
Wpłynęło dn. 30-04-2025
Przyjęto przez : Małgorzata Wąsowska



NW
30042025
[Signature]

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

L.dz. GK/*MSS*/2025/KA

Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie przesyła w załączeniu:

„Informację na temat realizacji w 2024 roku wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno”.

Z poważaniem

[Signature]
DYREKTOR

mgr inż. Mariusz Pawłowski

REALIZACJA
PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA KUTNO W 2024 r.

Dział I

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób Miasta Kutno według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. tworzyło 1481 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 59 459,75 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	701	26757,53	45,00
2	Budynki prywatne w zarządzie zleconym i o nieuregulowanym stanie prawnym	17	127	4519,98	7,60
3	Wspólnoty Mieszkaniowe	X	653	28182,24	47,40
X	R A Z E M	X	1481	59459,75	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 2024 ROKU

Stan na dzień	Zasoby ogółem	Wyłączenia	Scalenia	Sprzedaż	Pozyskane
31.12.2024	1481	1	2	17	2

W 2024 roku dokonano sprzedaży 17 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 1 lokal i dokonano 2 scaleń mieszkań.

Dział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w 2024 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.

Z zadań ujętych w wieloletnim programie w 2024 r. rozpoczęto inwestycję pn.: „Przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową – Kutno, ul. Sienkiewicza 9” poprzez wykonanie aktualizacji kosztorysów inwestorskich oraz rozpoczęcie I etapu ww. inwestycji tj. ogłoszenia przetargu na wykonanie zadania pn. „Rozbiórka budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych na planie zagospodarowania literami A, B, C, D – Kutno, ul. Sienkiewicza 9”. Wykonawca prac rozbiórkowych został wyłoniony w miesiącu lutym 2025 r.

W 2024 roku nie została zrealizowana modernizacja budynku przy ul. Kochanowskiego 4 oraz budynku przy ul. Bema 1 (zadanie do realizacji z 2023r) w zakresie podłączenia do m.s.c. i wykonania wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u. Przyczyną nie rozpoczęcia ww. zadań był brak środków finansowych w budżecie Miasta Kutno, a także zbyt duże koszty wykonania indywidualnych przyłączy ciepłowniczych ustalone przez ECO Kutno Sp. z o.o.

Ponadto w ramach inwestycji mieszkaniowych zleczanych przez Prezydenta Miasta Kutno (§ 24 ww. programu) kontynuowano prace związane z realizacją budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kochanowskiego 8, 10, 12 (nr ew. działek 894, 895, 896/1). W roku 2024 zostały wykonane projekty techniczne dla ww. inwestycji. W ramach tego zadania powstanie 30 lokali mieszkalnych.

Dodatkowo w ramach przyznanej dotacji celowej zrealizowano modernizację budynku przy ul. Zduńskiej 7 (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 *	1690	1864
Konserwacje	234	331
Stolarskie	49	63
Ogólnobudowlane	955	1057
Zduńskie	30	0
Dekarskie	53	206
Instalacyjne	369	207
M o d e r n i z a c j e	300	279
Podłączenia do sieci ciepłej wraz z wykonaniem instalacji wewnętrznej c.o.**	300	279
R A Z E M	1990	2143

* zawiera dotację przedmiotową w kwocie 402 185 zł na remonty zasobów mieszkalnych oraz dopłatę do kosztów eksploatacji budynków z mieszkaniami wspomagаными

** inwestycje wykonane z środków UM Kutno

Ponadto w ramach posiadanych środków własnych i dotacji przedmiotowych Zarząd Nieruchomości Miejskich w 2024 roku zrealizował m.in.:

I. Roboty remontowe

- 1) stolarka okienna i drzwiowa – wymieniono 18 szt. okien oraz 17 szt. drzwi wejściowych;
- 2) instalacje elektryczne – wymieniono bądź naprawiono instalację elektryczną w lokalach oraz wykonano naprawy lub wymiany osprzętu w klatkach schodowych;
- 3) zduńskie – nie realizowano przebudowy pieców;
- 4) dekarskie – wykonano wymianę pokrycia dachu na budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. 1-go Maja 21 oraz naprawy dachów w różnym zakresie, rynien i rur spustowych na budynkach i komórkach;
- 5) instalacja wod-kan, c.o. – m.in. dokonano napraw w koniecznym zakresie inst. wod-kan. i c.o. - różne adresy oraz wymieniono wymienniki JAD w 2 węzłach cieplnych;
- 6) budowlane – m.in. wykonano remont klatek schodowych w budynkach Pl. Piłsudskiego 16, ul. Łęczycka 5, a także wykonano remont nawierzchni przy budynkach ul. Barlickiego 59, ul. 3-go Maja 16
- 7) pustostany – przygotowano do zasiedlenia w różnym zakresie 36 pustostanów.

Dział III

Sprzedaż lokali w 2024 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 2024 roku Miasto Kutno zrealizowało 17 wniosków o wykup lokali mieszkalnych według ww. zasad.

Sprzedaż lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno:

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
Sprzedaż lokali	20	17

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 2024 r. do 31 sierpnia 2024 r. w zasobie mieszkaniowym Miasta obowiązywały stawki czynszu ustalone na podstawie Zarządzenia Nr 17/2023 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 02 lutego 2023 r., a następnie od dnia 1 września 2024 r. na podstawie Zarządzenia Nr 93/2024 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 25 kwietnia 2024 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 2024 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 oraz Zarządzeniem Nr 145/2024 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 27 czerwca 2024 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 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 2024 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 2024 r.

Źródła finansowania		Plan	Wykonanie
Czynsze za najem lokali		3310	4214
Czynsze za najem lokali użytkowych		637	999
Czynsze za garaże i grunty		87	81
Środki z budżetu miasta	dotacje przedmiotowe i celowe dla ZNM w Kutnie	5100	774
	koszty zarządu nieruchomością wspólną*	1350	1417
R A Z E M		10484	7485

* Dane NW Urzędu Miasta Kutno

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową (w tys. zł) w 2024 r.

Koszty		Plan	Wykonanie
MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KUTNO		9134	6068
w tym:	koszty zarządu	1320	2059
	bieżąca eksploatacja	1124	1754
	remonty	1690	1864
	modernizacje	300	295
	inwestycje zlecone	4700	96
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE * (koszty zarządu nieruchomością wspólną)		1350	1417
w tym:	wynagrodzenie zarządcy i utrzymanie nieruchomości wspólnej	600	730
	remonty nieruchomości wspólnych	750	687
R A Z E M		10484	7485

* Dane NW Urzędu Miasta Kutno

Dział VII**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w 2024 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 ciepłą;
- 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.

DYREKTOR

mgr inż. Mariusz Pawłowski