

Kutno, dnia 28.04.2026 r.

NW  
28042026  
[Signature]

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/...../2026/KA  
843

Urząd Miasta Kutno  
Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 18  
4405.26.DKP  
Wpłynęło dn. 28-04-2026  
Przyjęto przez : Małgorzata Wąsowska  
  
0500025DQS

Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie przesyła w załączeniu:

„Informację na temat realizacji w 2025 roku wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno”.

Z poważaniem

DYREKTOR

  
mgr inż. Mariusz Pawłowski

**REALIZACJA**  
**PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**  
**MIASTA KUTNO W 2025 r.**

**Dział I**

**Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy**

Mieszkaniowy zasób Miasta Kutno według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. tworzyły 1463 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 58 607,79 m<sup>2</sup> zlokalizowane 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	701	26695,96	45,55
2	Budynki prywatne w zarządzie zleconym i o nieuregulowanym stanie prawnym	17	126	4522,42	7,72
3	Wspólnoty Mieszkaniowe	X	636	27389,41	46,73
X	<b>R A Z E M</b>	<b>X</b>	<b>1463</b>	<b>58607,79</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, zmienioną Uchwałą Nr XIV/89/24 z dnia 17 grudnia 2024r., 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 2025 ROKU

Stan na dzień	Zasoby ogółem	Sprzedaż	Scalenia	Wyłączenia	Podział
31.12.2025	1463	17	1	1	1

W 2025 roku dokonano sprzedaży 17 lokali mieszkalnych na rzecz najemców zgodnie z Uchwałą Nr V/50/19 Rady Miasta Kutno z 05 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 na rzecz Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz dokonano po jednym scaleniu i podziale lokalu.

### Dział II

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w 2025 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.

W 2025 roku Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie realizował niżej wymienione zadania ujęte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2025-2029:

1. „Rewitalizacja elewacji oraz dachu na budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bema 1”. - W 2025 roku ZNM zrealizował I etap zadania, tj. wymieniono pokrycie dachowe na budynku oraz zostały wyremontowane głowice kominowe.
2. „Podłączenie do m.s.c. i wykonanie wewnętrznych instalacji c.o. i c.w.u. budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kochanowskiego 8, 10, 12”. - W 2025 roku została wykonana dokumentacja techniczna wraz z kosztorysami. Realizacja zadania planowana jest w bieżącym, tj. w 2026 roku.
3. „Rewitalizacja elewacji oraz dachów wraz z termomodernizacją budynków – Kutno, Pl. Wolności 12” - W 2025 roku został w drodze przetargu wyłoniony wykonawca prac oraz przystąpiono do realizacji zadania. Planowane zakończenie prac - maj 2026 r.

Dodatkowo z zadań ujętych w wieloletnim planie, ale przewidzianych do realizacji w latach przyszłych przystąpiono do realizacji niżej wymienionych inwestycji:

1. „Podłączenie do m.s.c. i wykonanie wewnętrznych instalacji c.o. i c.w.u. w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zdrojowej 3 i 5” - zadanie przewidziane w wieloletnim programie na rok 2028. W 2025 roku została opracowana dokumentacja projektowo-kosztorysowa. W związku z pozyskaniem przez Miasto Kutno środków zewnętrznych udało się rozszerzyć zakres prac o kompleksową termomodernizację obu budynków wraz z remontem pokryć dachowych i kominów. Inwestycja jest obecnie realizowana przez Urząd Miasta Kutno.
2. W 2025 roku została podpisana umowa na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania pn. „Wykonanie instalacji c.w.u. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Barlickiego 61 w Kutnie.” Powyższa inwestycja planowana była do realizacji w 2029 roku w ramach zadania pn. „Modernizacja instalacji wod-kan”. Realizacja inwestycji planowana jest w 2026 roku.

Z zadań ujętych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2025-2029 z powodu braku środków finansowych w budżecie Miasta Kutno w roku 2025 nie została zrealizowana inwestycja pn. „Rewitalizacja elewacji oraz dachów wraz z termomodernizacją budynków – Kutno, Pl. Wolności 23”.

Ponadto w ramach inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w § 25 wyżej wymienionego programu Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie w oparciu o dotacje celowe i udzielone stosowne pełnomocnictwa prowadził w 2025 roku niżej wymienione działania:

1. Zostało zrealizowane zadanie pn. „Rozbiórka budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych na planie zagospodarowania literami A, B, C, D – Kutno, ul. Sienkiewicza 9”. Zadanie to stanowiło I etap związany z realizacją inwestycji pn.: „Przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową – Kutno, ul. Sienkiewicza 9”. Dokonano również podziału i aktualizacji części kosztorysów. Na chwilę obecną dokumentacja projektowa wraz z kosztorysami została przekazana do UM Kutno, w celu dalszej realizacji inwestycji (II etap) z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Wydatkowana kwota 286 698,52 zł

2. Dokonano aktualizacji kosztorysów inwestorskich dla inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego - Kutno, ul. Kochanowskiego 8, 10, 12 (nr ew. działek 894, 895, 896/1, obręb Śródmieście)”. Zaktualizowane kosztorysy wraz z dokumentacją projektową zostały przekazane do UM Kutno w celu ubiegania się o środki zewnętrzne i realizację zadania.

Wydatkowana kwota 3 936,00 zł

3. W celu przywrócenia do funkcji mieszkaniowych po pożarze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Podrzecznej 13 w 2025 roku została opracowana koncepcja architektoniczna rozbudowy i przebudowy ww. budynku. Została także zawarta umowa na realizację dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Zakończenie prac projektowych planowane jest na miesiąc czerwiec 2026 r.

Wydatkowana kwota 10 578,00 zł

**Wysokość środków finansowych przeznaczonych na prace remontowo-modernizacyjne (w tys. zł) w 2025 roku**

Wyszczególnienie		Plan	Wykonanie
<b>REMONTY*</b>		<b>1750</b>	<b>2065</b>
w tym:	konserwacje	375	373
	stolarskie	60	47
	ogólnobudowlane	980	1367
	zduńskie	10	3
	dekarskie	140	114
	instalacyjne	185	161
<b>MODERNIZACJE</b>		<b>2069</b>	<b>583</b>
1) podłączenia do sieci ciepłej wraz z wykonaniem instalacji wewnętrznej c.o.**		520	89
2) modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej		-	-
3) rewitalizacja elewacji oraz dachów wraz z termomodernizacją budynków**		1549	494
<b>RAZEM</b>		<b>3819</b>	<b>2648</b>

\* zawiera dotację przedmiotową w kwocie 557 666,00 zł na remonty zasobów mieszkalnych oraz dopłatę do kosztów eksploatacji budynków z mieszkaniami wspomaganymi

\*\* inwestycje wykonane ze środków UM Kutno

Ponadto w ramach posiadanych środków własnych i dotacji przedmiotowych Zarząd Nieruchomości Miejskich w 2025 roku zrealizował m.in.:

**I. Roboty remontowe**

- 1) stolarka okienna i drzwiowa – wymieniono 8 szt. okien oraz 8 szt. drzwi wejściowych;
- 2) instalacje elektryczne – m.in. wymieniono bądź naprawiono instalację elektryczną w kilku lokalach;
- 3) zduńskie – dokonano drobnych napraw urządzeń grzewczych;
- 4) dekarskie – m.in. wykonano częściowy remont pokrycia dachów na budynkach przy ul. Kościuszki 8, Wilczej 28, Łąkoszyńskiej 38, 29-go Listopada 82, Przytorze 4,

Mickiewicza 5; remont kominów przy ul. 29-go Listopada 42 i 82; różne drobne naprawy dachów, rynien i rur spustowych na budynkach i komórkach;

- 5) instalacja wod-kan, c.o. – m.in. wymieniono wymienniki JAD w węźle cieplnym na ul. Kochanowskiego 9; wykonano wymianę instalacji wody zimnej i ciepłej przy ul. Mickiewicza 102; wykonano częściowy remont instalacji c.o. w budynku przy ul. 1-go Maja 21; dokonano także wymiany bądź naprawy w koniecznym zakresie instalacji wod-kan. i c.o.;
- 6) budowlane – m.in. wykonano malowanie klatki schodowej przy ul. Wyszyńskiego 7; wykonano docieplenie ściany szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krośniewickiej 3; wykonano różne prace budowlane związane m.in. z remontem podłóg, wyburzeniami budynków gospodarczych, podziałem i remontem lokali;
- 7) lokale odzyskane – przygotowano do zasiedlenia w różnym zakresie 44 lokale.

### **Dział III**

#### **Sprzedaż lokali w 2025 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 2025 roku Miasto Kutno zrealizowało 17 wniosków o wykup lokali mieszkalnych według wyżej wymienionych zasad.

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

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Plan</b>	<b>Wykonanie</b>
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 XIV/90/24 z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2025-2029 z późn. zm.

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 sierpnia 2025 r. w zasobie mieszkaniowym Miasta Kutno obowiązywały stawki czynszu ustalone na podstawie Zarządzenia Nr 93/2024 Prezydenta Miasta

Kutno z dnia 25 kwietnia 2024 r., a następnie od dnia 1 września 2025 r. na podstawie Zarządzenia Nr 29/2025 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 13 lutego 2025 r.

## **Dział V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w 2025 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, zmienioną Uchwałą Nr XIV/89/24 z dnia 17 grudnia 2024 r.

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 145/2024 Prezydenta Miasta Kutno z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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 gospodarki mieszkaniowej w 2025 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 2025 r.

Źródła finansowania		Plan	Wykonanie
Czynsze za najem lokali		4300	4498
Czynsze za najem lokali użytkowych		950	1063
Czynsze za garaże i grunty		90	86
Środki z budżetu miasta	dotacja przedmiotowa dla ZNM w Kutnie	200	558
	dotacja celowa dla ZNM w Kutnie	2069	884
	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi*	1550	1463
<b>R A Z E M</b>		<b>9159</b>	<b>8552</b>

\* Dane NW Urzędu Miasta Kutno

#### Dział VII

**Wysokość kosztów w 2025 roku, 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**

#### Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową (w tys. zł) w 2025 r.

Koszty		Plan	Wykonanie
<b>MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA KUTNO</b>		<b>7609</b>	<b>7089</b>
w tym:	koszty zarządu	2300	2236
	bieżąca eksploatacja	1490	1904
	remonty*	1750	2065
	modernizacje	2069	884
<b>WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE **</b> (koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi)		<b>1550</b>	<b>1463</b>
w tym:	wynagrodzenie zarządcy i utrzymanie nieruchomości wspólnej	810	743
	remonty nieruchomości wspólnych	740	720
<b>R A Z E M</b>		<b>9159</b>	<b>8552</b>

\* planowane koszty zawierają dotację przedmiotową dla ZNM w Kutnie

\*\* Dane NW Urzędu Miasta Kutno

## Dział VIII

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w 2025 r.

- kontynuowano przeprowadzanie bieżących remontów pozwalających utrzymać budynki w dobrym stanie technicznym, zapewniając lokatorom bezpieczeństwo w okresie użytkowania oraz prowadzono działania w celu modernizacji 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, pozwalające 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*

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