

**SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI
WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO PŁOCK
W LATACH 2015 – 2019,
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIASTA PŁOCKA NR
225/XII/2015
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2015 R.**

Okres sprawozdawczy 2015 rok

Rada Miasta Płocka uchwałą nr 225/XII/09 z dnia 27 października 2015 r. przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Płock w latach 2015 – 2019. Podstawę prawną opracowania programu stanowił art. 21 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz 150 z późniejszymi zmianami).

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest dokumentem planistycznym pozwalającym miastu na efektywne gospodarowanie swoim zasobem. Ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych, a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów, zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, sposoby i zasady zarządzania lokalami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu Gminy.

Sprawozdanie z realizacji programu za rok 2015 przedstawia dane według stanu na dzień 31.12.2015 r. dotyczące :

1. wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy – Miasta Płocka,
2. analizy potrzeb oraz planu remontów,
3. sprzedaży lokali komunalnych,
4. zasad polityki czynszowej,
5. sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
6. źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokości wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych,
8. informacje o innych działaniach mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

I. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY – MIASTO PŁOCK

W okresie sprawozdawczym odnotowano spadek ogólnej liczby lokali mieszkalnych w stosunku do liczby tych lokali w roku 2014. Zmiany te są wynikiem kilku nakładających się na siebie zjawisk. Po pierwsze Gmina Miasto Płock prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w bardzo atrakcyjnej formule związanej z udzielaniem dość wysokich bonifikat sięgających nawet 95% wartości lokalu (Tabela nr 11). Kolejnym istotnym czynnikiem wpływającym na zmniejszanie się zarówno ogólnej liczby lokali mieszkalnych, jak i liczby tej w poszczególnych segmentach jest wyłączenie z dalszego użytkowania budynków znajdujących się w złym stanie technicznym. Zmianom ilościowym towarzyszą jednocześnie zmiany o charakterze strukturalnym. W miejsce lokali sprzedawanych, które nie są przydatne dla Miasta z punktu widzenia istniejących potrzeb mieszkaniowych, gdyż są lokalami już zasiedlonymi, powstają lokale nowe tworzone również przez podmioty zewnętrzne – товариства будownицтва сполечного (Tabela nr 3).

Zmianie uległa również ilość budynków w poszczególnych kategoriach wiekowych. Przede wszystkim w stosunku do roku 2014 spadła ilość budynków najstarszych tj. przedwojennych o stropach drewnianych z 74 do 70. Zmiany te były wynikiem m.in. rozbiórki dwóch budynków wyłączonych z użytkowania (ul. Padlewskiego 19, ul. Bielska 39) oraz powstaniem dwóch wspólnot mieszkaniowych (ul. Kolegialna 37, ul. Bielska 12)

W 2015 r. Prezydent Miasta Płocka ze względu na zły stan techniczny budynków wydał zarządzenia w sprawie przeznaczenia do remontu budynków mieszkalnych: przy ul. Sienkiewicza 40 – Zarządzenie Nr 956/2015; przy ul. Misjonarskiej 4 – Zarządzenie Nr 957/2015; przy ul. Sienkiewicza 44 (budynek frontowy) – Zarządzenie Nr 958/2015; przy Placu Obrońców Warszawy 3 (przybudówki) - Nr 1037/2015 oraz Zarządzenie Nr 781/2015 w sprawie rozbiórki budynków mieszkalnych przy ul. Miodowej 47, 49 i 51.

W 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Płocku nie wydał żadnej decyzji nakazującej wyłączenie z użytkowania budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy.

Poniżej przedstawiono dane ilościowe w aspekcie struktury własnościowej budynków, w których znajdują się lokale będące w dyspozycji Gminy-Miasto Płock (Tabela nr 1) oraz w aspekcie stanu technicznego budynków jako pochodnej ich wieku (Tabela nr 2).

Tabela nr 1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy - Miasto Płock oraz lokali niestanowiących zasobu mieszkaniowego, lecz będących w dyspozycji Miasta.

L.p	Wyszczególnienie	Ilość lokali mieszkalnych szt.	Powierzchnia lokali mieszkalnych m ²
1	Zasoby lokalowe w budynkach stanowiących własność Gminy	1 338	54 647,80
2	Zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2 433	98 404,63
3	Zasoby lokalowe w budynkach będących w samoistnym lub zależnym posiadaniu Gminy	65	2 502,86
4	Zasoby lokalowe stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, będące własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem TBS)	228	9 767,03
5	Zasoby lokalowe niestanowiące mieszkaniowego zasobu gminy, znajdujące się w dyspozycji Miasta, będące własnością innych podmiotów, w tym towarzystw budownictwa społecznego	588	25 907,69
6	Ogółem:	4 652	191 230,01

Stan na dzień 31.12.2015 r.

Tabela nr 2. Struktura zasobów Gminy - Miasto Płock według wieku i standardu jakościowego budynków (własność Gminy 100%).

Wyszczególnienie	Z tego				
	I	Ia	Ib	II	Ogółem
Ilość budynków (szt.)	40	12	18	70	140
Pow. budynków (m ²)	22 118,44	2 676,66	11 823,99	19 058,03	55 677,12

Stan na dzień 31.12.2015r.

Kategorie budynków:

- I - budynki wybudowane po 1960 r.
- Ia - budynki wybudowane w latach 1950 – 1960
- Ib - budynki wybudowane przed 1950 r.
- II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych

Tabela nr 3. Zmiany stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Płock w latach 2014-2019 r.

L.p.	Pozycje	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – ogółem	4779	4652	4630	4673	4756	4726
2.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – z wyjątkiem lok. soc.	4437	4314	4259	4255	4281	4222
	liczba lokali pozyskanych do dyspozycji gminy w kolejnych latach	52	22	30	81	111	26
3.	Liczba lokali socjalnych ogółem	342	338	371	418	475	504
	liczba lokali przekształconych na socjalne w kolejnych latach	17	12	25	25	25	25
	liczba nowo wybudowanych lokali socjalnych w kolejnych latach	0	0	13	27	37	9
4	Ubytki lokali komunalnych m.in. wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn	9	41	10	10	10	10
5.	Ubytki lokali socjalnych m.in. wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn	11	16	5	5	5	5
6.	Liczba lokali wykupionych ogółem	2949	3041	3091	3141	3191	3241
	Liczba lokali wykupionych w kolejnych latach*	127	92	50	50	50	50

* uwzględniono sprzedaż 1 lokalu przez ARS Sp z o.o.

Tabela nr 4. Liczba i lokalizacja lokali socjalnych.

L.p	Adres	Ilość lokali socjalnych
1	Miodowa 25	18
2	Miodowa 25A	17
3	Kochanowskiego 7a	4
4	Popłacińska 42B	12
5	Żyzna 4 c	11
6	Żyzna 4 b	4
7	Otolińska 23	89
8	W 64 budynkach komunalnych	178
9	Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w bud. będących własnością ARS	5
10	Ogółem:	338

Stan na dzień 31.12.2015 r.

W tabeli nr 5 przedstawione zostały dane dotyczące stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy administrowanego przez MZGM TBS Sp. z o.o. według stanu na dzień 31.12.2015 r. W 2015 r., w związku z powstaniem dwóch wspólnot mieszkaniowych przy ul. Bielskiej 12 i ul. Kolegialnej 37, zmniejszyła się ilość budynków, których stan techniczny był oceniany jako dobry niewymagający napraw. W 2014 r. stanowiły one 9,29% wszystkich budynków, natomiast w 2015 r. - 7,86%. W związku z przeprowadzonymi w okresie sprawozdawczym remontami zasobu mieszkaniowego, zmniejszeniu uległ również udział budynków o stanie technicznym dostatecznym wymagającym remontów z 35,71% na 32,86%. Zwiększyła się natomiast liczba budynków o stanie technicznym niezadowalającym wymagającym remontów z 48 (34,29%) do 57 budynków (40,71%), co świadczy o konieczności zwiększenia kwot przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy. Podkreślenia wymaga fakt, iż w 2015 r. zmniejszył się udział budynków w stanie technicznym złym, kwalifikującym się do doraźnego zabezpieczenia lub rozbiórki. W 2014r. stanowiły one 20,71% wszystkich budynków, natomiast w 2015 r. - 18,57%. Wpływ na to miały przeprowadzone w 2015 r. rozbiórki budynków przy ul. Bielskiej 39 i ul. Padlewskiego 19 oraz przekazania aportem nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 38 do MZGM TBS Sp. z o.o. celem realizacji remontu tego budynku.

Tabela nr 5. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

L.p.	Stan techniczny budynków	Ilość budynków	Udział w %
1	Dobry niewymagający napraw w obecnym stanie	11	7,86
2	Dostateczny wymagający remontów	46	32,86
3	Niezadowalający wymagający remontów	57	40,71
4	Zły kwalifikujący się do doraźnego zabezpieczenia lub przyszłej rozbiórki	26	18,57
5	Ogółem	140	100,00

Stan na dzień 31.12.2015 r.

Odnótowania wymaga również fakt, iż w zasobie nastąpił spadek ilości lokali, w których wc znajduje się poza lokalem, co bezpośrednio przekłada się na komfort życia rodzin zamieszkujących w lokalach komunalnych (Tabela nr 6, poz. 6). W roku 2014 lokali takich było 220 (stanowiło to 5,52% ogólnej liczby lokali), a w 2015 liczba ta spadła do 191 (4,70% ogólnej liczby lokali).

Tabela nr 6. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych.

L.p	Wyposażenie w instalacje	Ilość lokali	Udział w %
1	Instalacja zimnej wody	4064	100,00
2	Instalacja kanalizacji	4064	100,00
3	Instalacja c.o.	3261	80,24
4	Instalacja c.w.u.	2978	73,28
5	Łazienka	3672	90,35
6	W.c (poza lokalem)	191	4,70
7	Instalacja gazu przewodowego	432	10,63

Stan na dzień 31.12.2015 r., ilość lokali ogółem 4064

Zapotrzebowania na mieszkania komunalne i socjale Gminy – Miasto Płock

Omawiając problematykę zapotrzebowania na lokale mieszkalne (na czas nieoznaczony zwane dalej "lokalami komunalnymi" oraz socjalne) należy przede wszystkim skupić się na problematyce związanej z lokalami socjalnymi. Zapotrzebowanie na tego rodzaju lokale ma złożoną strukturę wewnętrzną, której powinna odpowiadać również zdywersyfikowana struktura zasobu tych lokali. Z jednej bowiem strony na tego typu lokale oczekują osoby o niskim statusie materialnym niedotknięte zjawiskami patologicznymi, z drugiej zaś osoby charakteryzujące się ignorancją podstawowych zasad współżycia społecznego, zalegające z czynszem, a równocześnie dewastujące swoje obecne miejsce zamieszkiwania (jak również części wspólne nieruchomości), zanieczyszczające je pod względem sanitarnym, zakłócające swoim zachowaniem spokój domowy pozostałych mieszkańców zasobu, a także stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia osób trzecich. Nie istnieje oczywiście proste rozgraniczenie tych rodzin, gdyż doświadczenie w bieżącej pracy ukazuje niezwykle złożony obraz tej problematyki związany z częstym występowaniem w obrębie jednej rodziny bardzo różnych postaw społecznych. Jest to czynnik niezwykle utrudniający pracę w tym obszarze i powodujący częste zmiany w zakresie już podjętych decyzji o przydziale lokalu.

Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu mieszkalnego ustalana jest na podstawie złożonych i zakwalifikowanych wniosków do udzielenia pomocy mieszkaniowej (listy osób uprawnionych do wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony i oddzielnie listy osób uprawnionych do wynajęcie lokalu socjalnego) oraz zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z przyznanym uprawnieniem

do otrzymania lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego (Tabela nr 7). Dane w tabelach podane zostały na dzień 31.01.2015 roku, ponieważ listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu z zasobów Gminy Miasto Płock podawane są na początku danego roku kalendarzowego i są stałe. Na bieżąco wpisywane są wyroki sądowe orzekające o eksmisji oraz wnioski osób oczekujących na lokale zamienne i te dane podane są na 31.12.2015r.

Przydziały lokali związanych z opróżnianiem budynków wobec których Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego nakazał wykwaterowanie osób z lokali i budynków z uwagi na ich zły stan techniczny lub budynków przeznaczonych do remontu są realizowane przez cały rok, bez konieczności składania corocznych weryfikacji. Znaczna część osób zamieszkująca takie budynki ma orzeczone eksmisje z prawem do lokalu socjalnego, co powoduje tendencję wzrostową na zapotrzebowanie na lokale socjalne (Tabela nr 8). Obserwując wzrost zapotrzebowania w odniesieniu do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych prowadzony jest program przekształceń lokali kwaterunkowych z odzysku na lokale niezbędne do wykonania wyroków sądowych lub przekwaterowań. Dodatkowo poprzez realizację nowych inwestycji cały czas następuje zmiana struktury wewnętrznej zasobu lokali socjalnych, których wzrost ilościowy oparty został głównie na zwiększeniu się ich liczby w obszarze budynków z przewagą lokali komunalnych. Tendencja ta powinna zostać utrzymana, gdyż jest to niezwykle korzystne z przyczyn społecznych z uwagi na zapobieganie procesowi powstawania swego rodzaju gett, co z kolei przekłada się na powstawanie zjawisk o charakterze patologicznym.

W okresie sprawozdawczym widoczne jest utrzymanie się poziomu zapotrzebowania na lokale komunalne i niewielki wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe. Wprowadzenie w roku 2012 nowych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Płock usystematyzowało proces przydziału lokali mieszkalnych.

Według ówczesnych szacunków zakładano, że w roku 2015 zapotrzebowanie na lokale wyniesie około 1127, gdy w rzeczywistości osiągnęło ono poziom 1032 (Tabela nr 8). Zanotowano też istotny spadek liczby wniosków o wynajęcie lokali zamiennych, których na początku roku 2009 było 60, a obecnie jest ich 32 (Tabela nr 7). Jeżeli tendencja ta utrzymałaby się, to przy założeniu, iż nie nastąpi istotny wzrost w zakresie ilości budynków dotkniętych koniecznością wykwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, Miasto ma szanse uporania się z tym problemem w ciągu kilku najbliższych lat.

Tabela nr 7. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne.

L.p.	Nazwa	Ilość
1	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania zamienne	32
2	Liczba wniosków oczekujących na realizację o zamianę: na mieszkanie mniejsze, równorzędne, większe, na zamianę między stronami	12
3	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania komunalne	165
4	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na lokal z tytułów: wyroki z budynków gminy, z niedostatku, wyroki z budynków prywatnych, wyroki od osób fizycznych, wyroki ze spółdzielni mieszkaniowych: w tym z wyroków eksmisyjnych - 574	860
5	Ogółem:	1069

Stan na dzień 31.01.2015 r.

Tabela nr 8. Potrzeby mieszkaniowe w Płocku w latach 2014-2019

Lp	Rok	Zapotrzebowanie ogółem		Z tego lokale			
		Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2014 (prognoza)	Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2015	komunalne		socjalne	
				Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2014 (prognoza)	Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2015	Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2014 (prognoza)	Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2015
	1	2	3	4	5	6	7
1	2014	1 057	1022	208	173*	849	849*
2	2015	1 127	1032	210	177*	917	860*
3	2016	1 145	1045	215	182*	930	863*
4	2017	1 163	1068	220	187	943	850
5	2018	1 181	1082	225	192	956	865
6	2019	1 199	1099	230	197	969	875

* - dane na podstawie złożonych wniosków w poszczególnych latach

Tabela zawiera dane dotyczące zapotrzebowania sporządzonego w oparciu o ilość wniosków, które pozytywnie zweryfikowano do realizacji w Biurze Zarządzania Nieruchomościami Gminy na 2015 rok wg stanu na dzień 31.01.2015r.

W roku 2015 zrealizowano łącznie 103 wnioski dotyczące wynajęcia lokali z zasobów gminnych, w tym:

- 27 wniosków o lokale zamienne (wysiedlenia z budynków w złym stanie technicznym),
- 38 wniosków o lokale komunalne, w tym 12 wniosków osób, które zadeklarowały

wykonanie remontu na koszt własny,

- 6 wniosków z tytułu zamiany lokalu,

- 4 wnioski o lokal socjalny z tytułu niedostatku,

- 28 ofert lokalu socjalnego w związku z orzeczoną eksmisją.

Ilość ta nieco odbiega od przeciętnej ilości wniosków realizowanych dotychczas z uwagi na mniejszą ilość realizowanych zamian na inny lokal komunalny, co jest z kolei wynikiem świadomej polityki Miasta w tym zakresie wynikającej z przyjętych w 2012 roku nowych zasad wynajmowania lokali. Ilość zrealizowanych wniosków była więc głównie uzależniona od liczby wolnych lokali nadających się do zasiedlenia w 2015 roku (Tabela nr 9) i służyła zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodzin zamieszkujących w budynkach o złym stanie technicznym oraz rodzin nieposiadających dotychczas stabilizacji w zakresie zaspokojenia tych potrzeb. Dlatego też zintensyfikowana realizacja wyroków sądowych wobec przydziałów z listy, z uwagi na wysiedlanie rodzin z budynków wyłączanych z użytkowania zarówno decyzjami organów nadzoru budowlanego, jak zarządzeniami Prezydenta Miasta Płocka, gdyż przeważająca liczba lokatorów posiada wyroki eksmisyjne.

Tabela nr 9. Zestawienie liczby wynajętych mieszkań komunalnych i socjalnych w latach 2009-2015

Podstawa wynajęcia lokalu	Rok						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wynajęcie innego lokalu ze względu na zły stan techniczny lokalu dotychczasowego lub planowane inwestycje (lokal zamienny)	32	37	46	25	31	24	27
lokale komunalne	17	37	11	23	17	33	26
Remont na koszt własny	13	10	8	17	4	16	12
Zamiana	25	20	7	16	6	2	6
Socjalne z tytułu niedostatku	11	16	10	8	3	4	4
Socjalne z tytułu eksmisji	36	42	26	25	28	26	28

Stan na dzień 31.12..2015 r.

Średni czas oczekiwania na wynajęcie lokali komunalnych dla osób, których wnioski zostały zrealizowane, skrócił się z 7,9 lat w 2014 do 3,9 w 2015 roku z uwagi na zrealizowanie wniosków oczekujących na lokal od wielu lat (Tabela nr 10). Wnioski

realizowane są zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście osób uprawnionych do wynajęcia lokalu w danym roku zgodnie z Regulaminem przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście. Bardzo istotny dla oceniających jest fakt, czy osoba ubiegająca się o lokal z zasobu miasta jest bezdomna. Kolejnym ważnym elementem jest otrzymanie punktów przez osobę, która opuściła placówkę wychowawczą lub rodzinę zastępczą. Ocenie podlega aktualnie też m.in. dochód, stan zdrowia (orzeczenie o niepełnosprawności), aktualne warunki mieszkaniowe bądź stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Ponadto oceniany jest stan techniczny lokalu. Punktacja zależy również od czasu oczekiwania wniosku na realizację (punkty za każdy kolejny rok oczekiwania). Po trzech latach przydziału lokali w oparciu o Regulamin można zauważyć, że wyższych miejsc na liście nie zajmują już tylko osoby z najdłuższym stażem oczekiwania. W 2015 roku 12 rodzin otrzymało lokale do remontu na koszt własny zgodnie z deklaracją remontową wpisaną we wniosku, co również miało wpływ na spadek czasu oczekiwania, gdyż zrealizowano również wnioski z niewielkim czasem oczekiwania.

Tabela nr 10. Zestawienie czasu oczekiwania na mieszkania komunalne i socjalne w latach 2009 – 2015 (dotyczy wniosków zrealizowanych)

Rok	Kwaterunek	Do remontu na koszt własny	Socjalne z tytułu eksmisji	Socjalne z niedostatku	Zamiany
2009	3,9	3,5	2,4	3,6	2,1
2010	6,3	5,2	4,6	5,7	2,8
2011	4	5,3	2,9	4,8	4,2
2012	4,5	4,8	3,0	5,0	4,8
2013	6,5	4,8	4,4	4,9	4,7
2014	7,9	4,8	4,5	1,5	1
2015	3,9	3,6	4,2	4,2	4

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW

W okresie sprawozdawczym wzorem lat ubiegłych przygotowano szczegółowe zestawienie potrzeb remontowych wszystkich budynków stanowiących własność Gminy Miasto Płock, z których przeważająca większość ma funkcję mieszkalną. Zestawienie to służy do corocznego przygotowywania planu remontów przyjmowanego zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka w oparciu o zatwierdzone w ramach rocznego budżetu Miasta wydatki przeznaczone na ten cel. W roku 2015 na remonty zasobów przeznaczono kwotę 1.719.918,38 zł (w tym 1.495.015,61 zł wydatkowano na roboty budowlane związane z mieszkaniowym zasobem gminy). Przy dokonywaniu oceny wielkości środków przeznaczanych na remonty należy również uwzględnić kwoty wpłacane przez Miasto na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, które w związku ze zmianą struktury zasobu (o czym mowa była w pkt I sprawozdania), będą miały coraz większe znaczenie. Z tego tytułu Miasto w roku 2015 wydatkowało kwotę 2.712.157,68 zł. Łącznie na cele remontowe wydatkowano w roku 2015 kwotę 4.432.076,06 zł.

W roku 2015 w ramach realizacji umowy o zastępstwo inwestycyjne Nr 6/BZN-I-ZG/Z/644/2015 z dnia 09 marca 2015 roku zawartej z Miejskim Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. w sprawie realizacji zadań w zakresie wykonania robót budowlanych w budynkach i w lokalach, będących własnością Gminy - Miasto Płock, MZGM TBS Sp. z o.o. w mieszkaniowym zasobie gminy przeprowadził następujące działania:

1. wykonano remonty 42 pustostanów przed ponownym zasiedleniem,
2. wykonano prace remontowe polegające m.in. na: wymianie lub remoncie zużytych instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, elektrycznych; budowie, remoncie i przestawianiu pieców oraz wymianie i remoncie podłóg,
3. wymieniono zużytą technicznie stolarkę okienną i drzwiową w gminnych zasobach mieszkaniowych,
4. zabezpieczono budynki i nieruchomości gminne,
5. ul. Sienkiewicza 12-20 – wykonano przebudowę kominów (kolejny etap),
6. ul. Kościuszki 13 – przeprowadzono przebudowę pokrycia dachowego z częściową wymianą konstrukcji drewnianej i z remontem kominów na podstawie opracowanej dokumentacji,

7. ul. Misjonarska 4 - wykonano przebudowę kominów,
8. ul. Dojazd 13 – przeprowadzono przebudowę pokrycia dachowego wraz z kominami i obróbkami blacharskimi,
9. ul. Słoneczna 62 – przebudowano instalację elektryczną na klatce schodowej i przebudowano instalację wodno-kanalizacyjną,
10. ul. Popłacińska 42B – opracowano dokumentację projektową dotyczącą budowy 12 pomieszczeń gospodarczych,
11. ul. Sienkiewicza 13b, c – wybudowano instalację ciepłej wody w lokalach,
12. ul. Bukowa 40 – przebudowano instalację wodno-kanalizacyjną,
13. ul. Padlewskiego 2 – wykonano przebudowę klatki schodowej, instalacji wodno-kanalizacyjną, elektrycznej i domofonowej oraz węzła cieplnego,
14. ul. Otolińska 23 – przeprowadzono przebudowę łazienek wspólnych w budynku,
15. Zielona 40 – wykonano przebudowę ogrodzenia z bramą wjazdową i furtkami,
16. Bukowa 30-38 – przebudowano kominy dymowe,
17. Żyzna 4c – odbudowano budynek.

III. SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

W okresie sprawozdawczym zgodnie z założeniami Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Płock został opracowany projekt uchwały w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych będących własnością gminy. Uchwałą Nr 276/XV/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 26 stycznia 2016 roku wprowadzono zmiany i uzależniono udzielanie bonifikat od czasu trwania stosunku najmu z danym najemcą zachowując prawo do wykupu na dotychczasowych zasadach w stosunku do osób, które wnioski o wykup złożą do końca 2016 roku.

Jednocześnie trwają prace nad rozszerzeniem wykazu budynków, w których prowadzona jest sprzedaż lokali komunalnych, co zwiększy ilość wspólnot mieszkaniowych.

Obecnie istniejąca ilość wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta wynosi 137. Powinna ona w przyszłości ulec zwiększeniu (jest to zależne od faktycznie przeprowadzonych sprzedaży mieszkań w nowych budynkach). Wymaga odnotowania fakt, iż udział wspólnot, w których Miasto posiada mniej niż 50% udziałów, a tym samym właściciele lokali wykupionych posiadają możliwość samodzielnego decydowania o sprawach budynków, w których zamieszkują, wzrósł z 68,38% w roku 2014 do 69,34% w roku 2015 (Tabela nr 13). Ta tendencja wskazuje, że mieszkańcy zaczynają zauważać zależność pomiędzy uzyskaniem prawa własności do lokalu, a wpływem jaki mogą wywierać na miejsce swojego zamieszkania, w tym wygląd najbliższego otoczenia.

Tabela nr 11. Sprzedaż mieszkań stanowiących własność Gminy - Miasto Płock w 2015 r.

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań szt.	Ilość sprzedanych mieszkań w formie zbiorowej szt.	Ilość sprzedanych mieszkań w formie indywidualnej szt.	Ilość wniosków zbiorowych szt.	Wpływy ze sprzedaży zł	Powierzchnia sprzedanych mieszkań m ²	Średnia pow. sprzed. mieszkań m ²	Średnia cena sprzedanych mieszkań zł/m ²
2015	91	24	67	26	1.946.678,55	3.918,20	43,06	496,83

Tabela nr 12. Wykaz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy - Miasto Płock z podziałem na małe i duże wspólnoty.

L.p	Wyszczególnienie	Liczba nieruchomości	Struktura %
1	Wspólnoty mieszkaniowe do 7 lokali	5	3,65
2	Wspólnoty mieszkaniowe pow. 7 lokali	132	96,35
3	Ogółem:	137	100,00

Stan na dzień 31.12.2015r.

Tabela nr 13. Wykaz wspólnot mieszkaniowych wg % udziału Gminy - Miasto Płock.

Lp	Udział Gminy Miasto Płock we wspólnotach mieszk.	Liczba nieruchomości	Struktura %
1	do 50%	95	69,34
2	51-80%	33	24,09
3	powyżej 80%	9	6,57
4	Ogółem:	137	100,00

Stan na dzień 31.12.2015r.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

W 2015 r. czynsze w mieszkaniowym zasobie Gminy nie uległy zmianie, pomimo wytycznych zawartych w programie wskazujących na konieczność dążenia do całkowitego finansowania kosztów utrzymania zasobu z wpływów z tego tytułu. Przyczyną takiego stanu oraz podjętych decyzji o niepodwyższaniu czynszu były przede wszystkim czynniki o charakterze społecznym, w tym występujący wysoki wskaźnik zadłużenia osób zamieszkujących w lokalach komunalnych. Wysokość wierzytelności związanych z zapłatą czynszu oraz opłat eksploatacyjnych (tzw. opłat niezależnych) wynosiła na koniec 2015 roku 23.261.710,93 zł (wielkość bez odsetek) i przewyższała wysokość rocznych planowanych przychodów (naliczeń) z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, które wynosiły 15.628.050,03 zł, a tym samym nieodzyskane wierzytelności stanowiły około 33% rocznych przychodów. Oczywiście wierzytelności te istnieją wobec osób, które często nie są już lokatorami mieszkaniowego zasobu Miasta, jednak ich łączna wysokość oraz bezskuteczność w egzekwowaniu tych zobowiązań pokazuje, że w dużej mierze jest to wynik złej sytuacji majątkowej osób zamieszkujących w zasobie oraz występowania zjawiska tzw. szarej strefy. Niezwykle pomocne w prowadzeniu działań windykacyjnych oraz w zapobieganiu narastania tego problemu będzie zwiększone zaangażowanie Miasta w tworzenie lokali socjalnych, co jest jednak utrudnione z uwagi na niechęć społeczności lokalnych do takiego sąsiedztwa, często wynikającą z zakorzenionych w świadomości stereotypów z tym związanych. Niemniej jednak wprowadzenie istotnych podwyżek czynszu nie jest możliwe bez uprzedniego zabezpieczenia mieszkań socjalnych dla osób dotkniętych problemem nieradzenia sobie z finansowaniem kosztów zamieszkiwania. W przeciwnym wypadku efekt niepłacenia czynszu ulegnie zwiększeniu, gdyż dotychczasowe doświadczenia pokazują, że osoby, dla których wysokość opłat staje się zbyt dotkliwa, zaprzestają całkowicie regulowania swoich zobowiązań, a nie tylko tej ich części, która przekracza ich możliwości finansowe. Tym samym, w połączeniu z jednoczesnym występowaniem zjawiska zbyt niskiej liczby lokali socjalnych, podwyższenie czynszu w warunkach istniejących w okresie sprawozdawczym i latach wcześniejszych doprowadziłoby do efektu odwrotnego od zamierzonego tzn. do zmniejszenia się rzeczywistych wpływów z tego tytułu.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W 2015 r. zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Płock było realizowane przez Biuro Zarządzania Nieruchomościami Gmin Urzędu Miasta Płocka oraz Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o., który pełnił funkcję administratora (zarządcy) nieruchomości gminnych na podstawie umowy o administrowanie nr 1/WM/III/Z/24/2001 zawartej w dniu 2 stycznia 2001 roku. Umowa ta zakładała finansowanie działalności MZGM wykonywanej w odniesieniu do administrowanego zasobu.

Zgodnie z założeniami WPGMZG w latach 2015-2019 Gmina Miasto Płock w roku 2015 rozpoczęło prace nad zmianą istniejącego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta, co zaowocowało wprowadzeniem w życie od dnia 1 lipca 2016 r. nowego modelu zarządzania opartego na odpłatnej usłudze zarządzania realizowanej przez dotychczasowego administratora tj. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o., za pośrednictwem powołanej w kwietniu 2016 roku jednostki budżetowej - Zarządu Budynków Komunalnych w Płocku. Tym samym od dnia 1 lipca 2016 r. wszelkie przychody związane z użytkowaniem lokali stanowią przychody Miasta, zaś wszelkie wydatki związane z utrzymaniem zasobu są wydatkami Miasta finansowanymi z budżetu.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w roku 2015 były przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Ponadto finansowanie niektórych bieżących kosztów utrzymania zasobu oraz remontów, w tym wpłat na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta, realizowane było przez Gminę ze środków budżetowych. Niestety w zakresie bieżących kosztów utrzymania brak jest możliwości pozyskania na ten cel środków zewnętrznych, a co za tym idzie koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta ponoszą osoby zamieszkujące w lokalach komunalnych, a w pewnej części jest to współfinansowane ze środków budżetowych. Zmiany w tym obszarze są ściśle skorelowane z uprzednio omówioną polityką czynszową.

W zakresie finansowania wydatków o charakterze inwestycyjnym Miasto ma większe możliwości oparcia się na środkach ze źródeł zewnętrznych i ten kierunek działań będzie kontynuowany w kolejnych latach jako wiodący i podstawowy sposób finansowania wydatków inwestycyjnych. Najkorzystniejszą ofertę z punktu widzenia Miasta stanowi wsparcie udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Dopłat, z którego środki przyznawane są w formie bezzwrotnego wsparcia na przedsięwzięcia opisane w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844, z późn. zm.) i w wysokości do 50% kosztów inwestycji. W ramach tych działań w 2015 roku Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie udzielił Gminie - Miasto Płock finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w wysokości 1.763.456,88 zł, co stanowi 40% faktycznych kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Gminy – Miasto Płock w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Płocku przy ul. Kwiatka 3 i 3A, obejmującej przebudowę budynku frontowego i budowę oficyny, realizowanego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Płocku, w wyniku którego powstały 22 lokale mieszkalne.

W 2015 zawarto dwie umowy dotyczące współfinansowania przez BGK przebudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Płocku przy ul. Padlewskiego 6 i przy ul. Sienkiewicza 38. W związku z realizacją tych inwestycji Miasto otrzyma finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat w wysokości 5.709.328,55 zł. Na powyższą kwotę składać się będzie dofinansowanie w wysokości 1.057.666,15 zł, co stanowi 40%

faktycznych kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Gminy – Miasto Płock w nadbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Padlewskiego 6, realizowanego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., w wyniku którego powstanie 16 lokali mieszkalnych oraz 4.651.662,40 zł, co stanowi 50% faktycznych kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Gminy – Miasto Płock w przebudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Płocku przy ul. Sienkiewicza 38, realizowanego przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o., w wyniku którego powstanie 39 lokali mieszkalnych.

W okresie sprawozdawczym 12 wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy skorzystało w kredytów komercyjnych w celu realizacji termomodernizacji budynków. Otrzymały one premie termomodernizacyjne przyznawane przez Bank Gospodarstw Krajowego w Warszawie, które stanowią około 18,33 % wartości zaciągniętych kredytów.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW, W TYM WYDATKÓW INWESTYCYJNYCH

Wydatki poniesione w 2015 roku na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy administrowanego przez MZGM TBS Sp. z o.o. (Tabela nr 14) wynosiły 10.508.017,09 zł i były o 1,95% wyższe od wydatków poniesionych na zasób w 2014 r. Na zwiększenie powyższego wpływ miał przede wszystkim wzrost kosztów administracji i ogólnych o 8,23% oraz wzrost wydatków remontowych w budynkach i lokalach gminnych (środki z budżetu miasta) o 6,34%. Należy zauważyć, że 2015 r. w porównaniu do 2014 r. zmniejszeniu o 2,46% uległy wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock wraz z wpłatami do spółdzielni mieszkaniowych na fundusze remontowe oraz o 9,68% koszty bieżącego technicznego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela nr 14. Wydatki poniesione w 2015 roku na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy administrowanego przez MZGM TBS Sp. z o.o.

L.p.	Nazwa	Wartość w złotych rok 2015
1	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - eksploatacja w tym:	5 931 211,25
	woda i kanalizacja	10 056,55
	utrzymanie czystości	155 655,43
	wywóz nieczystości	0,00
	administracja i ogólne	3 629 057,31
	podatki dla gminy	0,00
	inne (w tym zaliczki wnoszone na rzecz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy)	2 136 441,96
2	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - utrzymanie techniczne w tym:	363 769,27
	konserwacja i naprawy bieżące	299 941,15
	remonty i modernizacja	63 828,12
3	Wydatki remontowe w budynkach i lokalach gminnych (środki z budżetu miasta)	1 495 015,61
4	Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusze remontowe *	2 718 020,96
	OGÓŁEM	10 508 017,09

Stan na dzień 31.12.2015 r.

* w tym wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock w wysokości 2.712 157,68 zł oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusz remontowy.

W roku 2015 zrealizowane wydatki inwestycyjne (Tabela nr 15) odpowiadały wydatkom zaplanowanym w Programie w części dotyczącej budowy lokali komunalnych, natomiast w zakresie budowy lokali we współpracy z TBS były mniejsze o 120.442,88 zł od zakładanych. Powyższe wynika z mniejszych niż przewidywano kosztów realizacji przedsięwzięcia obejmującego przebudowę budynku frontowego i budowę oficyny przy ul.Kwiatka 3 i 3A, realizowanego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Płocku.

Tabela nr 15. Poniesione wydatki inwestycyjne w 2015 r.

L.p.	Rodzaj wydatków	2015
1	Budowa lokali we współpracy z TBS	4.408.642,20 zł, w tym dofinansowanie w wysokości 1.763.456,88 zł z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego (ul. Kwiatka 3 i 3A)
2	Budowa lokali komunalnych	1.775.300,64 zł, w tym 1.612.015,14 zł (ul. Miodowa 37 i 39) oraz 163.282,50 zł (ul. Sienkiewicza 38 – opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej i sporządzenie wniosku do BGK)
3	Budownictwo socjalne	-----

Stan na dzień 31.12.2015 r.

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta podejmowane były następujące działania:

1. Zwiększano zasób mieszkań socjalnych, w szczególności poprzez:

- a) przekształcanie odzyskiwanych lokali kwaterunkowych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe. W 2015 roku przekwalifikowano 12 tego typu lokali.
- b) tworzone lokale socjalne w nowych budynkach komunalnych. Przy realizacji kolejnego etapu projektu budowlanego rewitalizacji osiedla budynków komunalnych wielorodzinnych Miodowa – Jar 13 lokali spośród 24 zostało wynajętych jako lokale socjalne.

2. Przygotowano i wprowadzono Program pn. "Mieszkania na start". Uchwała Rady Miasta w tej sprawie została podjęta w 2015 roku, natomiast w roku 2016 na wynajem w ramach tego programu przeznaczono mieszkania w wyremontowanym budynku przy ulicy Sienkiewicza 25, gdzie przydzielono 15 mieszkań. Planuje się, że kolejnym etapem jego realizacji będzie objęty budynek przy ul. Padlewskiego 6 (2017 rok) oraz Sienkiewicza 38 (początek 2018 roku). W zależności od stopnia zainteresowania programem w kolejnych latach, na wynajem zostanie przeznaczona całość lub część mieszkań w budynkach przy ul. Kleeberga.

3. Rozpoczęto działania polegające na przeznaczaniu lokali o dużej powierzchni do przebudowy, w taki sposób, aby utworzyć w nich lokale socjalne (2 lub 3 lokale). W ten sposób w roku 2015 przebudowano 1 lokal w wyniku czego powstały 2 lokale socjalne. W roku 2016 wykonane zostaną kolejne przebudowy 3 lokali o powierzchni powyżej 80 m² w wyniku czego powstanie 6 lokali socjalnych.

KIEROWNIK
Biura Zarządzania Nieruchomościami Gminy

Wojciech Petecki

PODSZCZEPKA PREZYDENTA
Miasta Płocka

Piotr Dyśkiewicz

PREZYDENT
Miasta Płocka

Andrzej Nowakowski