

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest 5-cio letnim dokumentem planistycznym pozwalającym miastu na efektywne gospodarowanie swoim zasobem. Zawiera programy operacyjne, których tematykę ściśle określa art.21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., a w szczególności:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy,
2. analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych,
8. opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Zasoby mieszkaniowe gminy Płock na dzień 31.12.2003.

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne ogółem	z tego:		
		Komunalne		Własnościowe ^{1/}
		Ogółem	w tym: socjalne	
Liczba lokali	7.415	6.265	172	1.150
Powierzchnia użytkowa w tys. m ²	309	260	6,4	49

^{1/}lokale w budynkach będących współwłasnością gminy

Struktura zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Płocku według wieku i standardu jakościowego budynków - stan na koniec grudnia 2003 r.

Wyszczególnienie	Ogółem (w%)	z tego:				
		I	Ia	Ib	II	III
Płock	100	58	13	7	22	-
Średnie krajowe	100	23	28	17	30	2

Kategorie budynków :

I - budynki wzniesione po 1960 r.,

Ia - budynki wzniesione w latach 1950 - 1960,

Ib - budynki wzniesione przed 1950 r. lecz o standardzie budynków współczesnych,

II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych,

III - budynki drewniane i z muru pruskiego.

Należy podkreślić, że w stosunku do średnich krajowych gminne zasoby mieszkaniowe w Płocku charakteryzują się przeciętnie lepszymi parametrami dotyczącymi wieku i standardu substancji mieszkaniowej. Jest to przede wszystkim efektem relatywnie wysokiego udziału budynków kategorii I oraz stosunkowo małego udziału budynków kategorii II. Prawie wszystkie wskaźniki wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje są w Płocku lepsze od średnich krajowych odnoszących się do zasobów komunalnych. Szczególnie odnosi się to do centralnej ciepłej wody (o 41 punktów procentowych więcej niż średnio w kraju) oraz centralnego ogrzewania (o 23 punkty procentowe więcej). Dotyczy to także w mniejszym stopniu innych wskaźników (wodociągu sieciowego, kanalizacji, łazienki i ustępu spłukiwanego). Tylko wskaźnik wyposażenia mieszkań w gaz przewodowy jest dużo niższy niż średnio w kraju .

**Wyposażenie mieszkań
w podstawowe instalacje i urządzenia - stan na koniec grudnia 2003 r.**

Wyszczególnienie	Płock (%)	Średnia krajowa (%)
Mieszkania ogółem	100	100
z tego wyposażone w:		
- wodociąg sieciowy	99	93
- kanalizację	99	91
- ustęp spłukiwany	90	74
- łazienkę	71	68
- gaz przewodowy	11	71
- centralne ogrzewania	73	50
- centralną ciepłą wodę	65	24

Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Bardzo duże zapotrzebowanie na lokale socjalne przy istniejących 172 lokalach socjalnych zobowiązuje gminę do podejmowania działań mających na celu realizację

uregulowań ustawowych.

Prognoza potrzeb mieszkaniowych w Płocku w latach 2004-2008.

Rok	Zapotrzebowanie ogółem	z tego na lokale :	
		komunalne	socjalne
2003	2100	1300	800
2004	2300	1420	880
2005	2500	1540	960
2006	2700	1660	1040
2007	2900	1780	1120
2008	3100	1900	1200

Tabela zawiera dane dotyczące przyrostu zapotrzebowania sporządzone w oparciu o ilość wniosków, które pozytywnie zakwalifikowano do realizacji w Wydziale Gospodarki Mieszkaniowej w 2002 roku.

Prognozując stan zasobów mieszkaniowych i ich wielkość na lata 2004-2008 przyjęto:

1. sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona jest selektywnie i wzrasta corocznie o ok. 10%-20%
2. gmina prowadzi i będzie kontynuować program budowy mieszkań z udziałem TBS-ów, w których posiada swoje udziały z prawem zasiedlania na zasadach ustalonych przez gminę,
3. zakłada się pozyskiwanie lokali socjalnych w drodze: przekształceń lokali komunalnych o niskich standardach technicznych na lokale socjalne, adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne, budowę lokali socjalnych,
4. realizację niskonakładowego budownictwa mieszkaniowego finansowanego w oparciu o środki gminne,
5. konieczność wyłączenia lokali mieszkalnych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

Ponadto należy zaznaczyć że budowanie lokali mieszkalnych na wynajem prowadzą Towarzystwa Budownictwa Społecznego - spółki z udziałem gminy Płock. Wybudowane lokale nie stanowią mieszkaniowego zasobu gminy w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ale służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2004-2008 zawarta jest w poniższej tabeli.

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

L.p.	Pozycje	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – ogółem	6397	6437	6501	6560	6605	6650
2.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – z wyjątkiem lok. soc.	6225	6215	6209	6198	6173	6148
	w tym w budynkach gminnych i wspólnot	6093	5976	5850	5715	5570	5425
	w tym lokale wybudowane we współpracy z TBS	132	84	100	100	100	100
	w tym nowowybudowane komunalne	0	23	20	24	20	20
3.	Liczba lokali wykupionych ogółem	1150	1227	1313	1408	1513	1618
	Liczba lokali wykupionych	69	77	86	95	105	105
4.	Liczba lokali socjalnych ogółem	172	222	292	362	432	502
	w tym z przekształceń	8	20	20	20	20	20
	w tym z adaptacji	0	30	20	20	20	20
	w tym nowowybudowane socjalne	0	0	30	30	30	30
5.	Wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny	18	20	20	20	20	20

Przy wykorzystaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz planowanego zwiększenia jego stanu w drodze inwestycji planuje się zaspokojenie części potrzeb mieszkaniowych poprzez intensyfikację zamian lokali. Tego rodzaju działania, w połączeniu z adaptacją gorszych jakościowo lokali na mieszkania socjalne, pozwolą między innymi na wykonanie wyroków eksmisyjnych z lokali komunalnych i zwolnienie ich dla osób zamieszkujących dotychczas w gorszych warunkach. Zasiedlanie nowo budowanych lokali osobami, które zamieszkują w lokalach komunalnych, a które chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe, umożliwi natomiast praktyczną realizację zasady dostosowania warunków mieszkaniowych do możliwości finansowych mieszkańców.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów.

Potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie rzeczowym przedstawiają się następująco:

1. roboty dekarско-blacharskie,
2. wymiana instalacji elektrycznej i gazowej, roboty zduńskie,
3. remonty przewodów kominowych i wentylacyjnych,
4. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
5. roboty termo - modernizacyjne budynków,
6. wymiana elementów budynków zawierających azbest,
7. osuszanie budynków,
8. remonty balkonów i schodów,
9. wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej,
10. wymiana instalacji centralnego ogrzewania.

Wysokość niezbędnych nakładów finansowych na remonty ustalono przy następujących założeniach:

1. normatywne potrzeby w zakresie nakładów na konserwacje i remonty bieżące powinny kształtować się na poziomie 0,6% kosztów odtworzenia,
2. koszty remontów pośrednich i zabezpieczających powinny osiągnąć poziom około 10% kosztów odtworzenia zasobów zakwalifikowanych do tych remontów;
3. remontom gruntownym powinny zostać poddane zasoby o umiarkowanym stopniu zużycia nieodwracalnego, a zatem:
 - około 25% zasobów wzniesionych do 1918 r.
 - około 80% zasobów z okresu 1919 – 1944r,

przy czym przeciętny koszt remontu gruntownego powinien kształtować się na poziomie około 35% kosztu odtworzenia (30% dla odtworzenia stanu pierwotnego i 5% dla dostosowania warunków mieszkaniowych do standardu współczesnego).

Dla określenia wartości odtworzenia przyjęto koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej w wysokości 2200 zł. Do remontów bieżących i konserwacji zakwalifikowano 100% powierzchni zasobów, do remontów pośrednich i zabezpieczających prawie 15% powierzchni, natomiast do remontów gruntownych około 11% ogółu powierzchni zasobów. W skali roku faktyczne potrzeby remontowe w zasobach gminnej gospodarki mieszkaniowej w Płocku można szacować na blisko 40 mln zł. (około 10,70 zł na 1 m² p.u. miesięcznie). Z tego nakłady na konserwacje i naprawy bieżące około 4,1 mln zł, koszty remontów pośrednich i zabezpieczających około 10,2 mln zł, natomiast koszty remontów gruntownych około 25,4 mln zł. W 2001 r. nakłady na techniczne utrzymanie gminnych zasobów mieszkaniowych w Płocku wyniosły łącznie około 6,7 mln zł, natomiast w 2002 r. tylko niewiele ponad 4,0 mln zł.

Zasady określenia skali zapotrzebowania na remonty.

Wskaźniki stóp remontowych dla poszczególnych grup wiekowych zasobów mieszkaniowych.

Zasoby według okresu budowy	Wskaźniki stóp remontowych w skali roku (w %)	Stopy remontowe dla poszczególnych rodzajów remontów:		
		Bieżące	Pośrednie i zabezpieczające	Gruntowne
Do 1918 r.	1,2	0,5	0,2	0,5
1919-1944	2,6	0,6	0,4	1,6
1945-1960	1,1	0,6	0,5	-
1961-1970	1	0,6	0,4	-
1971-1990	0,8	0,6	0,2	-
Po 1990 r.	0,5	0,5	-	-

1. Wskaźniki wyliczone przez IRM są preferowane jako odpowiednie narzędzia oceny potrzeb remontowych w skali miasta.
2. Stopa remontowa jest kategorią ekonomiczną pozwalającą na określenie nakładów na remonty w zależności od wieku budynków i aktualnego kosztu odtworzenia.

Biorąc pod uwagę brak możliwości jednorazowego sfinansowania potrzeb remontowych przyjęto rozwiązanie bardziej realne.

Przyjmując koszt odtworzenia w wysokości 2200 zł oraz średnią stopę remontową na poziomie około 1,1% (średnia wskaźników stóp remontowych) określono nakłady na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy.

$2200 \text{ zł (koszt odt.)} \times 1,1\% \text{ (śr. wskaźników stóp remontowych)} : 12 \text{ m-cy} = \text{około } 2 \text{ zł/m}^2$

Niezbędne nakłady na techniczne utrzymanie gminnych zasobów mieszkaniowych.

Lata	w zł/m ² pow. użytkowej miesięcznie
2004	1,95- 2,05
2005	2,10 – 2,20
2006	2,25 – 2,35
2007	2,45 – 2,55
2008	2,65 – 2,75

1. Zakłada się średnioroczny wzrost kosztu odtworzenia (około 2200 zł.) o średnioroczny wskaźnik inflacji (około 2,5% w skali roku).
2. Jednostkowe nakłady na techniczne utrzymania będą wzrastały o ok. 5% powyżej średniorocznego poziomu inflacji.

Główne ryzyko związane z realizacją programu remontów w zasobach komunalnych w Płocku wiąże się między innymi z :

- a) ograniczonymi możliwościami finansowymi budżetu miasta w przyszłości,

–

- b) istniejącymi możliwościami prowadzenia w mieście efektywnej polityki czynszowej,
- c) możliwym wzrostem w niedalekiej przyszłości cen na materiały budowlane i instalacyjne oraz roboty remontowo-modernizacyjne,

Ryzyko związane z realizacją programu remontów w budynkach będących współwłasnością miasta Płocka z udziałem wspólnot mieszkaniowych wiąże się z :

- a) ograniczonymi możliwościami finansowymi przynajmniej niektórych właścicieli lokali mieszkalnych,
- b) niemożnością porozumienia się z właścicielami lokali w sprawie wypracowania wspólnego programu niezbędnych robót remontowych w poszczególnych nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

III. Planowana sprzedaż lokali komunalnych.

Zasady sprzedaży.

Zasady sprzedaży lokali będących własnością Gminy Płock regulują: Uchwała Rady Miasta z dnia 28 maja 2002 r. oraz Uchwała Rady Miasta z dnia 31 stycznia 2003 r. Pierwsza uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy oraz wymienia budynki, w których prowadzona jest sprzedaż, uchwała druga zawiesza sprzedaż lokali mieszkalnych do czasu ujednoczenia praw do gruntów właścicieli lokali wyodrębnionych w grupie siedemnastu budynków.

Prowadzenie polityki selektywnej prywatyzacji jaką stosuje gmina zmniejsza powoli, ale systematycznie udział gminy w kosztach remontów budynków. Lepsza struktura własnościowa pozwala na efektywniejsze użytkowanie zasobów mieszkaniowych i finansowych. Selektywna sprzedaż przynosi wymierne efekty finansowe dla budżetu gminy.

Sprzedaż lokali prowadzona jest wyłącznie na rzecz najemców, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu i nie zalegają z opłatami na dzień składania wniosku. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego każdorazowo ustalona zostaje przez Prezydenta Miasta Płocka na podstawie wyceny danego lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ustalono dwie formy sprzedaży mieszkań będących własnością gminy dotychczasowym najemcom:

- a) sprzedaż indywidualna,
- b) sprzedaż zbiorowa.

Ustalono również bonifikaty związane ze sprzedażą mieszkań dotychczasowym najemcom:

- a) przy sprzedaży indywidualnej:
 - 60% (przy zapłacie jednorazowej),
 - 40% (przy zapłacie ratalnej),
- b) przy sprzedaży zbiorowej gdy łączny udział w części wspólnej nieruchomości lokali wnioskodawców wraz z lokalami wcześniej wykupionymi zawierać się będzie w granicach 50%-65%:
 - 70% (przy zapłacie jednorazowej)
 - 50% (przy zapłacie ratalnej)
- c) przy sprzedaży zbiorowej gdy łączny udział w części wspólnej nieruchomości lokali wnioskodawców wraz z lokalami wcześniej wykupionymi wynosić będzie powyżej 65%:
 - 90% (przy zapłacie jednorazowej)
 - 70% (przy zapłacie ratalnej)

Efektem postępujących przekształceń własnościowych w gminnych zasobach mieszkaniowych jest stopniowy wzrost udziału wspólnot o co najmniej 20% udziałach osób fizycznych. Właściciele lokali mogą mieć decydujący wpływ na sposób rozwiązywania problemów dotyczących ich nieruchomości mieszkaniowych.

W przypadku Płocka w około 46% wspólnot osoby fizyczne posiadają co najmniej 20 % udziałów.

W Płocku przeciętne ceny sprzedaży 1 m² p.u. mieszkania komunalnego po uwzględnieniu bonifikat w latach 2001-2002 kształtowały się na poziomie 300-400 zł, a w roku 2003 wynosiły 357 zł/m². Pewna część osób, które wykupiły mieszkania w zasobach komunalnych nie zdaje sobie w pełni sprawy, że są również współwłaścicielami budynku. Posiadanie statusu właściciela lokalu w pierwszej kolejności pociąga za sobą określone obowiązki, dopiero później stwarza określone przywileje.

Prywatyzacja lokalu jest swego rodzaju transakcją, w której obie strony powinny osiągnąć określone korzyści.

Interesy dotychczasowego właściciela (gminy) sprowadzają się do:

1. osiągnięcia doraźnych zysków, w postaci wpływu określonych środków finansowych do budżetu gminy,
2. pozbycia się majątku wymagającego z reguły znacznych dopłat do bieżącego utrzymania.

Interes dotychczasowego najemcy lokalu wiąże się przede wszystkim ze:

1. swobodą dysponowania lokalem (doraźnie),
2. możliwością wpływania na wysokość ponoszonych obciążeń.

Argumentem przemawiającym za prywatyzacją jest zwiększenie osobistego zainteresowania utrzymywaniem budynku w należytym stanie technicznym oraz większej dbałości o czystość i porządek, a także ze strony gminy obniżenie kosztów utrzymywania zasobów. Prywatyzacja stwarza warunki do powstania szerokiej rzeszy właścicieli danej nieruchomości. Koszty jej utrzymania będą bezpośrednio oddziaływały na poziom opłat za mieszkanie, a w konsekwencji zmuszały do dbałości o cały budynek.

Plany w zakresie sprzedaży lokali.

Planuje się zintensyfikowanie sprzedaży lokali w budynkach przeznaczonych do sprzedaży. Proponuje się dopuszczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy w budynkach nie wymienionych w uchwale 1082/LIII/02 z dnia 28 maja 2002 r., a wybudowanych przed 2000 rokiem pod warunkiem sprzedaży zbiorowej wszystkich udziałów jednorazowo, przy zastosowaniu bonifikaty 95%. W tym celu należy dokonać zmian w obowiązującej uchwale o zasadach sprzedaży.

W celu zwiększenia sprzedaży działania intensyfikacyjne będą obejmować:

1. sprzedaż lokali w nieruchomościach, w których osoby fizyczne posiadają co najmniej 50% udziałów,
2. sprzedaż lokali w budynkach o relatywnie niedużych zaległościach remontowych,
3. sprzedaż mieszkań w budynkach o niewielkiej liczbie lokali,
4. zmianę zasad sprzedaży lokali komunalnych, polegającą na zwiększeniu bonifikaty dla osób wykupujących i likwidacji wykupu zbiorowego.

Zakłada się dążenie do zwiększenia sprzedaży mieszkań w granicach od 10% do 20% rocznie. Proponuje się również działania zmierzające do sprzedaży lokali użytkowych, które nie znajdują najemców w trzech kolejno przeprowadzonych przetargach ze zmniejszającą się stawką wywoławczą czynszu na wynajem. Dopuszcza się również sprzedaż lokali użytkowych już

wynajętych.

Podstawowym efektem zrealizowania zaplanowanej sprzedaży lokali powinno być zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków komunalnych. Część kosztów, zgodnie z posiadanymi udziałami pokrywają właściciele wyodrębnionych lokali. Realizacja prywatyzacji i zamiany mieszkań powinna przynieść określone korzyści finansowe dla budżetu gminy. Środki uzyskiwane z prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych powinny być w całości wykorzystywane w ramach gminnej gospodarki mieszkaniowej.

Powodzenie programu prywatyzacji uwarunkowane jest szeregiem czynników, do których można zaliczyć między innymi:

1. możliwości finansowe społeczności lokalnej,
2. kształtowanie się rynku mieszkaniowego w mieście,
3. przyjęte zasady sprzedaży lokali,
4. politykę państwa zachęcającą najemców lokali (np. w formie ulg podatkowych, kredytów) do ich wykupu od gminy.

Ważnym elementem będzie przeprowadzenie intensywnych działań informujących przyszłych właścicieli o prawach i obowiązkach związanych z nabyciem nieruchomości lokalowej.

Prognoza planowanej sprzedaży.

l.p	Pozycje	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1.	Liczba lokali wykupionych	43	69	77	86	95	105	105
02.0 3.04	Powierzchnia lokali	1.782	3.105	3.240	3.870	4.274	4.725	4.725
3.	Wpływy ze sprzedaży w tyś. zł	716,5	1.112	1.200	1.451	1.640	1.860	1.899

1. Założono wzrost sprzedaży rocznie od 10% do 20% rocznie
2. Założono wzrost ceny lokali o 2,5% .
3. Wpływ ze sprzedaży z uwzględnieniem bonifikat.

IV. Program zarządzania zasobami.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina zarządza swoim zasobem poprzez struktury Urzędu Miasta. Administrowanie zasobem powierzyła na mocy umów spółkom ze 100% udziałem Gminy: Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej-TBS, Miejskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego oraz Agencji Rewitalizacji Starówki, która zarządza mieszkaniowym zasobem gminy powierzonym jej w formie aportu.

Z przeprowadzonych badań wynika, że w MZGM-TBS na jednego zatrudnionego pracownika na stanowisku nierobotniczym przypada ponad 5 tys. m² zasobu mieszkaniowego. Jest to wskaźnik lepszy od średniej krajowej dla jednostek gospodarki mieszkaniowej działających w formie jednoosobowych spółek gminy i nieco gorszy w porównaniu do struktur administrowania opartych na prywatnych przedsiębiorcach. Natomiast średnie koszty administracji i ogólne w przeliczeniu na 1m² p.u. miesięcznie w 2002 były bardzo zbliżone do przeciętnych dla miast o podobnej wielkości i wynosiły ok. 0,90 zł.

Porównując wysokość zaliczek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości obowiązujących w Płocku z miastami, w których przeprowadzono prywatyzację administrowania należy zauważyć, że wynagrodzenie administratorów w Płocku wynosi średnio ok. 0,50 zł/m² miesięcznie i jest niższe od stawek pobieranych przez firmy prywatne(0,60 -0,70 zł/m²)

Administratorzy nie pobierają wynagrodzenia za wykonywane czynności, a wpływy z czynszów stanowią przychód spółki. MZGM-TBS w odróżnieniu od MTBS z wpływów z czynszów wykonuje pewien zakres remontów. Takie rozwiązanie nie dotyczy MTBS, które z czynszów reguluje koszty administrowania (w tym koszty konserwacji) zasobami gminy i zaliczki na koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości. Koszty wszystkich remontów (w tym bieżących) ponosi gmina.

Plany w zakresie zmiany sposobu zarządzania.

Proponuje się stopniowe przekazywanie administrowania zasobem w trybie ustawy o zamówieniach publicznych. W celu zrealizowania tego planu niezbędnym jest:

1. Stworzenie elektronicznej bazy danych zasobu mieszkaniowego.
2. Wytypowanie części zasobów oraz wykonanie analizy ekonomicznej ze szczególnym uwzględnieniem kosztów utrzymania (eksploatacja, remonty bieżące, konserwacja). Jednym z ważniejszych elementów analizy winna być windykacja należności czynszowych i pozostałych opłat od lokatorów. Jest to zadanie niezmiernie ważne z uwagi na relacje pomiędzy właścicielem nieruchomości – gminą, a administratorem - wykonawcą usługi. To gmina jako właściciel będzie regulowała zobowiązania finansowe wobec administratora, bez względu na występujące ewentualnie zadłużenia lokatorów. Należy zatem jednocześnie zaplanować wydatki na ten cel w budżecie gminy.
3. Wybór administratora w trybie ustawy o zamówieniach publicznych.

V. Polityka czynszowa.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do kompetencji Rady Miasta należy ustalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym zasad polityki czynszowej (art.21 ust.2 pkt 4). Zasady polityki czynszowej reguluje uchwała nr 1080/LIII/02 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2002 roku. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств budownictwa społecznego, a także w lokalach pozostających w posiadaniu samoistnym tych podmiotów stawki czynszu za 1m² powierzchni ustalane są z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1. położenie budynku z podziałem na centrum, śródmieście i peryferie, rodzaj zabudowy (zwarta, wolnostojąca),
2. położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
4. ogólny stan techniczny budynku w tym szczegółowe określenie stanu technicznego budynku z uwzględnieniem wieku budynku oraz wykaz części składowych których wymiana lub remont kapitalny ma wpływ na ocenę stanu technicznego.

Zastosowano 2 stawki bazowe z podziałem na budynki wybudowane przed 1 stycznia 1999 roku i po 1 stycznia 1999 roku. Uwzględniono również stawki czynszu w budynkach wybudowanych w roku 2000 i latach następnych. Dla lokali socjalnych ustalono stawkę czynszu w wysokości 50% stawki najniższego czynszu.

Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej tak, aby pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków. Takie założenie jest jednak trudne do osiągnięcia w latach 2004-2008 z uwagi na postępujące ubożenie społeczeństwa. Czynsze ustalane dla zasobów nie mogą przekraczać 3% wartości odtworzeniowej w skali roku. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Właściwym do ustalania stawek czynszu za 1 m powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość jest Prezydent Miasta (art.8 ustaw z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Zakłada się w latach 2004 – 2008 średnioroczny wzrost bazowej stawki czynszu na poziomie wskaźnika inflacji przyjętego w wysokości około 2,5%.

- 2004 r – 2,78 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie,
- 2005 r - 2,84 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie,

- 2006 r - 2,91 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie,
- 2007 r - 2,98 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie,
- 2008 r - 3,05 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie.

VI. Program źródeł finansowania.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy stanowi znaczące obciążenie budżetu miasta. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. wpływy z czynszów za lokale użytkowe i inne pomieszczenia niemieszkalne,
3. środki z budżetu miasta.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, oraz część kosztów remontów bieżących, są pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne (w części w ramach dodatków mieszkaniowych finansowanych w całości z budżetu miasta), użytkowe i garaże. Koszty modernizacji i remontów gruntownych będą pokrywane z budżetu miasta, środków funduszy ochrony środowiska, a także częściowo z funduszy strukturalnych (na remonty budynków zabytkowych), kredytów bankowych, Agencji Poszanowania Energii.

Koszty udziału gminy w programie 300 mieszkań, koszty adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne, koszty budowy mieszkań komunalnych, a także koszty udziału gminy w przedsięwzięciach planowanych z udziałem TBS będą pokrywane z budżetu miasta.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w których dokonuje się wpłat na fundusze remontowe, koszty remontów będą pokrywane z tych funduszy.

Rysuje się także możliwość skorzystania przez gminę z dofinansowania przez państwo programu budownictwa mieszkań dla osób wymagających pomocy socjalnej. Projekt ustawy o domach socjalnych zawiera regulacje dotyczące m.in. zasad udzielenia przez państwo pomocy finansowej gminom w zakresie budowy i remontów budynków przeznaczonych na prowadzenie domów socjalnych. Do przyjęcia tego programu niezbędne są zmiany legislacyjne dotyczące uchwalenia ustawy o domach socjalnych oraz nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów. Proponowane rozwiązania zawarte w tym programie po jego wdrożeniu umożliwią skorzystanie przez gminę z dofinansowania budowy i adaptacji mieszkań socjalnych.

VII. Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy ogółem wynosiły 4,03 zł/m² miesięcznie i obejmują dwa podstawowe elementy:

1. koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
2. koszty utrzymania technicznego budynków i lokali,

Koszty bieżącej eksploatacji

Wyszczególnienie	Koszty ogółem	z tego:					
		woda i kanalizacja	wywóz nieczystości	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
Płock							
zł	3,39	0,92	0,37	0,29	0,86	0,10	0,85
%	100	27	11	9	25	3	25
Badanie porównawcze							
zł	3,06	0,83	0,23	0,36	0,94	0,10	0,60
%	100	27	7	12	31	3	20

Koszty technicznego utrzymania zasobu

Wyszczególnienie	Ogółem	z tego:	
		konserwacja i naprawy bieżące	remonty gruntowne i modernizacje
Płocka			
zł	0,64	0,25	0,39
%	100	39	61

Badanie porównawcze			
zł	1,24	0,64	0,60
%	100	52	48

Planowane koszty utrzymania na lata 2004-2008.

Rok	Koszty utrzymania ogółem	Z tego:	
		eksploatacja	techniczne utrzymanie
2004	5,50-5,65	3,55-3,60	1,95-2,05
2005	5,85-6,00	3,75-3,80	2,10-2,20
2006	6,15-6,30	3,90-3,95	2,25-2,35
2007	6,55-6,70	4,10-4,15	2,45-2,55
2008	6,95-7,10	4,30-4,35	2,65-2,75

przy przyjęciu założenia, że koszty eksploatacji będą rosły nie więcej niż 2,5 % powyżej średniorocznego poziomu inflacji, a koszty technicznego utrzymania około 5 % powyżej średniorocznego poziomu inflacji, bez kosztów co i cw.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Właściciele lokali mieszkalnych, w tym gmina ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokali oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Wnoszą na konto wspólnoty zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat. Opłaty te podlegają rozliczeniu w cyklach rocznych, najpóźniej w I kwartale roku następnego. Planuje się koszty zarządu nieruchomością wspólną w następujących wysokościach:

2004 rok zaliczki - 1,47 zł/m² w tym koszty administrowania 0,53 zł/m²,
 2005 rok zaliczki - 1,54 zł/m w tym koszty administrowania 0,55zł/m²,
 2006 rok zaliczki - 1,62 zł/m² w tym koszty administrowania 0,58 zł/m ,
 2007 rok zaliczki - 1,70 zł/m² w ty m koszty administrowania 0,61 zł/m²,
 2008 rok zaliczki - 1,79 zł/m² w tym koszty administrowania 0,64 zł/m ,

Planowane wydatki inwestycyjne (w tysiącach złotych).

l.p	Pozycje	2004	2005	2006	2007	2008
1.	Program 300 mieszkań	4.501	-	-	-	-
2.	Współpraca z TBS	1.000	2.200	2000	1.500	1400
3.	Budowa lokali komunalnych	1.700	1700	1850	1.000	765
4.	Budownictwo socjalne	-	-	-	-	-

VIII. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Płocka podjęte zostaną następujące działania:

1. Ograniczenie tzw. zamian lokali z urzędu (zamiana dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na inny lokal komunalny) do sytuacji wyjątkowych, związanych z bardzo złymi warunkami mieszkaniowymi lub trudną sytuacją rodzinną.
2. Intensyfikacja zamian wzajemnych lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których przynajmniej jeden jest lokalem komunalnym) - jako sposobu na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców.
3. Opracowanie programu informacyjnego, który należy skoncentrować na następujących zagadnieniach:
 - zasadach przeprowadzania zamian,
 - możliwościach pomocy miasta w tym zakresie,
 - korzyściach związanych z zakupem lokali przez ich dotychczasowych najemców,
 - intensyfikacji selektywnej sprzedaży lokali,
4. Stworzenie zaplecza organizacyjno-technicznego (komputerowy system ewidencji lokali oraz oprogramowanie umożliwiające "kojarzenie" osób chętnych do zamiany lokalu) celem usprawnienia zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz przejęcia przez miasto aktywnej roli w procesie zamian wzajemnych lokali.

Powyższe działania przyczynią się do racjonalizacji kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta, a także pozwolą na wykorzystanie posiadanych środków w sposób optymalny.