

**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.**

Płock 2017

Okres sprawozdawczy 2016 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 2016 przedstawia dane według stanu na dzień 31.12.2016 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 2015. 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. Różnice te były wynikiem: powstania wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Kwiatka 14, zmiana sposobu użytkowania budynku przy ul. Sienkiewicza 13A z funkcji mieszkaniowej na użytkową oraz nabyciem budynku mieszkalnego przy ul. Jędrzejewo 1a.

W 2016 r. Prezydent Miasta Płocka ze względu na zły stan techniczny budynków wydał zarządzenia w sprawie przeznaczenia do remontu lub rozbiórki budynków mieszkalnych: przy ul. Sienkiewicza 40 (remont oficyny) – Zarządzenie Nr 1718/2016; przy ul. Sienkiewicza 42 (remont budynku frontowego oraz rozbiórka oficyny) – Zarządzenie Nr 1719/2016; przy ul. Sienkiewicza 48 (remont budynku frontowego wraz z oficynami) - Zarządzenie Nr 1720/2016.

W 2016 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).

Należy przy tym podkreślić, iż w sprawozdaniu uwzględniono dane dotyczące lokali

mieszkalnych znajdujących się w budynkach położonych w Płocku przy ul. Sienkiewicza 40, 42, 44, 46 i 48, które na mocy aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28.12.2016 r. stały się własnością Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z zastrzeżeniem, że wydanie przedmiotu umowy oraz przejście samoistnego posiadania nastąpi w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 stycznia 2017 r.

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	1 335	54 017,10
2	Zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2 337	94 360,37
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)	224	9 692,02
5	Zasoby lokalowe niestanowiące mieszkaniowego zasobu gminy, znajdujące się w dyspozycji Miasta, będące własnością innych podmiotów, w tym towarzystw budownictwa społecznego	603	26 440,06
6	Ogółem:	4 564	187 012,41

Stan na dzień 31.12.2016 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.)	39	13	17	70	139
Pow. budynków (m ²)	22 181,80	2 794,11	11 042,04	19 058,03	55 075,98

Stan na dzień 31.12.2016 r.

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	4564	4607	4690	4660
2.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – z wyjątkiem lok. soc.	4437	4314	4206	4202	4228	4169
	liczba lokali pozyskanych do dyspozycji gminy w kolejnych latach	52	22	40	81	111	26
3.	Liczba lokali socjalnych ogółem	342	338	358	405	462	491
	liczba lokali przekształconych na socjalne w kolejnych latach	17	12	36	25	25	25
	liczba nowo wybudowanych lokali socjalnych w kolejnych latach	0	0	0	27	37	9
4	Ubytki lokali komunalnych m.in. wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn	9	41	8	10	10	10
5.	Ubytki lokali socjalnych m.in. wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn	11	16	16	5	5	5
6.	Liczba lokali wykupionych ogółem	2949	3041	3145	3195	3245	3295
	Liczba lokali wykupionych w kolejnych latach	127	92	104	50	50	50

W okresie sprawozdawczym w mieszkaniowym zasobie gminy o 20 lokali zwiększyła się liczba lokali socjalnych. W 2015 r. było ich 338, natomiast w 2016 r. - 358 (Tabela nr 4). Ponadto według stanu na dzień 31.12.2016 r. w mieszkaniowym zasobie gminy było 10 lokali tymczasowych.

Tabela nr 4. Liczba i lokalizacja lokali socjalnych

L.p	Adres	Ilość lokali socjalnych
1	Miodowa 25	17
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	87
8	w 64 budynkach komunalnych	202
9	Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w bud. będących własnością ARS	4
10	Ogółem:	358

Stan na dzień 31.12.2016 r.

W tabeli nr 5 przedstawione zostały dane dotyczące stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy będącego w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Płocku według stanu na dzień 31.12.2016 r. W 2016 r. w związku z przeprowadzonymi w okresie sprawozdawczym remontami zasobu mieszkaniowego, zwiększeniu uległ udział budynków o stanie technicznym dobrym niewymagającym napraw w obecnym stanie. W 2015 r. stanowiły one 7,86% wszystkich budynków, natomiast w 2016 – 9,35%. Przeprowadzone remonty miały również wpływ na zwiększenie udziału budynków o stanie technicznym dostatecznym wymagającym remontów z 32,86% (46 budynków) na 41,01% (57 budynków). Zmniejszeniu natomiast uległa liczba budynków o stanie technicznym niezadowalającym wymagającym remontów z 57 (40,71%) na 43 budynki (30,94%). W związku z brakiem realizacji w 2016 r. rozbiórek budynków zmianie nie uległa ilość budynków w stanie technicznym złym, kwalifikującym się do doraźnego zabezpieczenia lub rozbiórki. Zarówno w 2015 r., jak i w 2016, było ich 26 sztuk (18,71%).

Jak wynika z powyższego stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy stopniowo ulega poprawie, jednak nadal istnieje konieczność zwiększenia kwot przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb remontowych.

Tabela nr 5. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych

L.p.	Stan techniczny budynków	Ilość budynków	Udział w %
1	Dobry niewymagający napraw w obecnym stanie	13	9,35
2	Dostateczny wymagający remontów	57	41,01
3	Niezadowolający wymagający remontów	43	30,94
4	Zły kwalifikujący się do doraźnego zabezpieczenia lub przyszłej rozbiórki	26	18,71
5	Ogółem	139	100,00

Stan na dzień 31.12.2016 r.

Tabela nr 6. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych

L.p	Wyposażenie w instalacje	Ilość lokali	Udział w %
1	Instalacja zimnej wody	3961	100,00
2	Instalacja kanalizacji	3961	100,00
3	Instalacja c.o.	3217	81,22
4	Instalacja c.w.u.	2895	73,09
5	Łazienka	3577	90,31
6	W.c (poza lokalem)	193	4,87
7	Instalacja gazu przewodowego	418	10,55

Stan na dzień 31.12.2016 r., ilość lokali ogółem 3961

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. Potrzeby mieszkaniowe Gminy Miasto Płock w zakresie lokali socjalnych są wyższe od posiadanej bazy lokalowej. 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 31.01.2016 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 31.12.2016 r.

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 eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, co powoduje tendencję wzrostową na zapotrzebowanie na lokale socjalne (Tabela nr 8). Ponadto należy zauważyć, że zgodnie z Porozumieniem Nr 18/BZN-II-ZG/P/197/2016 z dnia 27 grudnia 2016 roku zawartego pomiędzy Gminą Miastem Płock a Miejskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z o.o., powstało zobowiązanie obligujące do wykwaterowania osób zamieszkujących nieruchomości przy ulicy Sienkiewicza 40, 42, 44 i 48. Powoduje to potrzebę pozyskania kolejnej liczby mieszkań socjalnych i zamiennych. Znaczna części osób zamieszkujących wskazane budynki będzie przekwaterowana do lokali socjalnych. Często są to wieloosobowe rodziny co oznacza konieczność zagwarantowania dwu lub więcej mieszkań w momencie braku lokali o dużych powierzchniach mieszkalnych. 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 roku 2016 oddano do użytkowania dwa nowe budynki na osiedlu Miodowa Jar, gdzie na 24 lokale przydzielono 11 lokali o statusie lokalu socjalnego.

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. Coroczna weryfikacja wniosków pokazuje faktyczne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w danym roku.

Według ówczesnych szacunków zakładano, że w roku 2016 zapotrzebowanie na lokale wyniesie około 1145, gdy w rzeczywistości osiągnęło ono poziom 1080 (Tabela nr 8). Zanotowano mały wzrost liczby wniosków o wynajęcie lokali zamiennych (proces wykwaterowania z kamienic przeznaczonych do remontu), których na początku roku 2015 było 32, a obecnie jest ich 35 (Tabela nr 7). Ilość wniosków na lokale kwaterunkowe jest zasadniczo stała. Widoczny jest wzrost ilości składanych wniosków na lokale socjalne, jednakże nie stanowi to znaczącego rozszerzenia listy. 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 szansę 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	35
2	Liczba wniosków oczekujących na realizację o zamianę: na mieszkanie mniejsze, równorzędne, większe, na zamianę między stronami	11
3	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania komunalne	171
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 - 565	863
5	Ogółem:	1080

Stan na dzień 31.01.2016 r.

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

Lp	Rok	Zapotrzebowanie ogółem		Z tego lokale			
		Zgodnie ze programem za rok 2015 (prognoza)	Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2016	komunalne		socjalne	
				Zgodnie ze programem za rok 2015 (prognoza)	Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2016	Zgodnie ze programem za rok 2015 (prognoza)	Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2016
	1	2	3	4	5	6	7
1	2014	1 057	1 057	208	208	849	849*
2	2015	1 127	1 069	210	209	917	860*
3	2016	1 145	1 080	215	217	930	863*
4	2017	1 163	1 098	220	221	943	887
5	2018	1 181	1 124	225	226	956	898
6	2019	1 199	1 154	230	232	969	920

* - 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 2016 rok wg stanu na dzień 31.01.2016r.

W roku 2016 zrealizowano łącznie 90 wniosków dotyczących wynajęcia lokali z zasobów gminnych, w tym:

- 17 wniosków o lokale zamienne (wysiedlenia z budynków w złym stanie technicznym),
- 23 wnioski o lokale komunalne, w tym 16 wniosków osób, które zadeklarowały

wykonanie remontu na koszt własny,

- 4 wnioski z tytułu zamiany lokalu,

- 16 wniosków o lokal socjalny z tytułu niedostatku,

- 30 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 głównie uzależniona od liczby wolnych lokali nadających się do zasiedlenia w 2016 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 została realizacja wyroków sądowych w stosunku do 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. Widoczny jest wzrost przydziałów lokali socjalnych, co jest związane również z trwającymi wykwaterowaniami rodzin zamieszkujących budynki przeznaczone do remontu.

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

Podstawa wynajęcia lokalu	Rok		
	2014	2015	2016
Wynajęcie innego lokalu ze względu na zły stan techniczny lokalu dotychczasowego lub planowane inwestycje (lokal zamienny)	24	27	17
lokale komunalne	33	26	7
Remont na koszt własny	16	12	16
Zamiana	2	6	3
Socjalne z tytułu niedostatku	4	4	15
Socjalne z tytułu eksmisji	26	28	30

Stan na dzień 31.12.2016 r.

Średni czas oczekiwania na wynajęcie lokali komunalnych dla osób, których wnioski zostały zrealizowane, wydłużył się z 3,9 lat w 2015 do średnio 5 lat w 2016 roku (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. Punkty naliczane są między innymi za czas czynnego oczekiwania na wynajęcie lokalu (aktualizacja wniosku). Bardzo istotny z punktu widzenia dokonywanej oceny 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 stan zdrowia (orzeczenie o niepełnosprawności), aktualne warunki mieszkaniowe, bądź stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Po czterech latach przydziału lokali w oparciu o Regulamin można zauważyć, że wyższych miejsc na liście nie zajmują już tylko osoby z najdłuższym stażem oczekiwania. W 2016 roku 45 rodzin otrzymało lokale socjalne, co miało wpływ na wzrost czasu oczekiwania, gdyż realizowano wyroki eksmisyjne, które nie były realizowane przez wiele lat z uwagi na niewystarczającą ilość lokali socjalnych.

Tabela nr 10. Zestawienie czasu oczekiwania na mieszkania komunale i socjalne w latach 2014 – 2016 (dotyczy wniosków zrealizowanych)

Rok	Kwaterunek	Do remontu na koszt własny	Socjalne z tytułu eksmisji	Socjalne z niedostatku	Zamiany
2014	7,9	4,8	4,5	1,5	1
2015	3,9	3,6	4,2	4,2	4
2016	5,5	4,7	4,1	4,4	6,3

Stan na dzień 31.12.2016 r.

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 2016 na remonty zasobów przeznaczono kwotę 914.465,37 zł (w tym 907.577,37 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 2016 wydatkowało kwotę 2.579.103,02 zł. Łącznie na cele remontowe wydatkowano w roku 2016 kwotę 3.493.568,39 zł.

W roku 2016 w ramach realizacji umowy o zastępstwo inwestycyjne Nr 23/BZN-II-ZG/Z/514/2016 z dnia 11 marca 2016 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, MZGM TBS Sp. z o.o. w mieszkaniowym zasobie gminy przeprowadził następujące działania:

1. wykonano remonty 33 pustostanów przed ponownym zasiedleniem,
2. wykonano prace remontowe polegające m.in. na: wymianie lub remoncie zużytych instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, elektrycznej; wymianie wodomierzy; 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. Popłacińska 42B – zrealizowano budowę 12 pomieszczeń gospodarczych,
6. ul. Sienkiewicza 12 i 20 – wykonano przebudowę kominów,
7. ul. Kazimierza Wielkiego 6a - wykonano termomodernizację poddasza,
8. ul. Sienkiewicza 21 – opracowano dokumentację projektową rozbiórki budynku.

III. SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

W okresie sprawozdawczym 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. W 2016 r. rozszerzono wykaz budynków, w których prowadzona jest sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych o budynki przy ul. Mickiewicza 6 i przy ul. Dojazd 13. Obecnie istniejąca ilość wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta wynosi 138. Powinna ona w przyszłości ulec zwiększeniu (jest to zależne od faktycznie przeprowadzonych sprzedaży mieszkań w nowych budynkach). Wymaga odnotowania faktu, 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 69,34% w roku 2015 do 75,36% w roku 2016 (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 2016 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
2016	104	37	67	4	2 125 408,36	4 378,19	42,1	485,45

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	3,62
2	Wspólnoty mieszkaniowe powyżej 7 lokali	133	96,38
3	Ogółem:	138	100,00

Stan na dzień 31.12.2016 r.

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%	104	75,36
2	51-80%	27	19,57
3	powyżej 80%	7	5,07
4	Ogółem:	138	100,00

Stan na dzień 31.12.2016 r.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

W 2016 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 2016 roku 24.868.394,44 zł (wielkość bez odsetek) i przewyższała wysokość rocznych planowanych przychodów (naliczeń) z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, które wynosiły 15.368.500,58 zł. 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 2016 r. zgodnie z założeniami Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Płock w latach 2015-2019 zmianie uległ sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta.

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Płock było realizowane przez Biuro Zarządzania Nieruchomościami Gminy 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 (w tym ponoszenie kosztów jego utrzymania), ze środków uzyskiwanych z wpływów z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych. Wpływy te zgodnie z postanowieniami umowy stanowiły przychód spółki.

Z dniem 1 lipca 2016 r. zgodnie z założeniami WPGMZG w latach 2015-2019 zmianie uległ sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta, co zaowocowało wprowadzeniem w życie 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. Nadzór merytoryczny nad Zarządem Budynków Komunalnych w Płocku sprawuje Biuro Zarządzania Nieruchomościami Gminy Urzędu Miasta Płocka.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w roku 2016 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. z 2015 r. poz. 833, z późn. zm.) i w wysokości do 50% kosztów inwestycji. W ramach tych działań w 2016 roku Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie udzielił Gminie - Miasto Płock finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w wysokości 837.326,54 zł, co stanowi 40% faktycznych kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Gminy – Miasto Płock w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Płocku przy ul. Sienkiewicza 25, realizowanego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Płocku, w wyniku którego powstało 15 lokali mieszkalnych.

W 2016 zawarto umowę dotyczącą współfinansowania przez BGK budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Płocku przy ul. Kleeberga, w wyniku której powstanie 68 lokali mieszkalnych. W związku z realizacją tej inwestycji Miasto otrzyma finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat w wysokości do 5.399.665,93 zł, co stanowi 45%

faktycznych kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Gminy – Miasto Płock w budowie przedmiotowego budynku, realizowanego przez MTBS Sp. z o.o.

W okresie sprawozdawczym jedna wspólnota mieszkaniowa z udziałem Gminy skorzystała w kredytu komercyjnego w celu realizacji termomodernizacji budynku.

W okresie sprawozdawczym Uchwałą Nr 330/XVIII/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 26 kwietnia 2016 r. przyznana została dotacja na wykonanie remontu dachu budynku frontowego, stanowiącego własność wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Miasta przy ul.Tumskiej 9. Wartość przyznanej dotacji 36.700 zł. Wartość rozliczonej dotacji 36.196,50zł.

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

Wydatki poniesione w 2016 roku na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy administrowanego przez MZGM TBS Sp. z o.o. (Tabela nr 14) wynosiły **10 141 258,37 zł** i były o 3,62% niższe od wydatków poniesionych na zasób w 2015 r.

Tabela nr 14. Wydatki poniesione w 2016 roku na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy stanowiącego własność Gminy Miasto Płock

L.p.	Nazwa	Wartość w złotych
1	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - eksploatacja w tym:	6 238 237,89
	woda i kanalizacja (awarie nierozliczone na lokatorów)	6 427,67
	utrzymanie czystości (wewnątrz budynków)	138 987,96
	administracja i ogólne, w tym m.in. płace, koszty związane z użytkowaniem pomieszczeń biurowych, materiały biurowe)	2 111 913,76
	wynagrodzenie administratora	1 840 196,76
	zaliczki wnoszone na rzecz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	1 826 033,38
	inne, w tym m.in. ubezpieczenia, usługi kominiarskie, e.e. na klatkach schodowych i przed budynkami, dozowanie, dezynfekcja i deratyzacja, ogrzewanie pustostanów, konserwacja anten, konserwacja domofonów	314 678,36
2	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - utrzymanie techniczne (konserwacja, naprawy bieżące i drobne remonty)	413 962,81
3	Wydatki na przebudowy oraz remonty w budynkach gminnych (środki z budżetu miasta)	907 577,37
4	Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusze remontowe *	2 581 480,30
	OGÓŁEM	10 141 258,37

Stan na dzień 31.12.2016 r.

* w tym wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock w wysokości 2.579.103,02 zł oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusz remontowy

Zrealizowane w 2016 r. wydatki inwestycyjne przedstawione zostały w Tabeli nr 15. Na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sienkiewicza 25, wykonanego przez Miejskie Towarzystwo

Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Płocku, wydatkowano o 587.602,22 zł mniej niż zaplanowano w Programie.

W związku z przekazaniem Miejskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nieruchomości położonych przy ul. Sienkiewicza 40, 42, 44, 46 i 48, celem wspólnego ich zagospodarowania, w 2016 r. nie wydatkowano kwoty 100.000,00 zł przeznaczonych na przebudowę budynku przy ul. Sienkiewicza 48.

Tabela nr 15. Poniesione wydatki inwestycyjne w 2016 r.

L.p.	Rodzaj wydatków	2016
1	Budowa lokali we współpracy z TBS	2.093.316,36 zł, w tym dofinansowanie w wysokości 837.326,54 zł z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego (ul. Sienkiewicza 25)
2	Budownictwo socjalne	-----

Stan na dzień 31.12.2016 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 2016 roku przekwalifikowano 23 tego typu lokale.
 - b) stworzono lokale socjalne w nowych budynkach komunalnych zlokalizowanych przy ul. Miodowej 37 i 39 -13 lokali spośród 24 zostało wynajętych jako lokale socjalne.
2. W okresie sprawozdawczym w ramach realizacji Programu pn. "Mieszkania na start" pod wynajem przeznaczono 15 mieszkań w budynku zrealizowanym przez MTBS Sp. z o.o. przy ulicy Sienkiewicza 25. Kolejnym etapem jego realizacji był budynek przy ulicy Padlewskiego 6 (oddany w dniu 25 maja 2017 rok). W 2018 roku planuje się przeznaczenie na potrzeby programu mieszkań w budynkach przy ulicy Kleeberga oraz Sienkiewicza 38.
3. W 2016 r. kontynuowano 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 okresie sprawozdawczym przebudowano 2 lokale w wyniku czego powstały 4 lokale socjalne.

PREZYDENT
Miasta Płocka
Andrzej Nowakowski

KIEROWNIK
Biurowa Zarządzania Nieruchomościami Gminy
Wojciech Petecki

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Piotr Dyskiewicz