

Dw. Rodni RMP



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

14.06.19
Przewodniczący
Rady Miasta Płocka

Artur Jaroszewski

WZN-I.7110.1.2019.MK

Płock, dnia 07.06.2019 r.

Pan
Artur Jaroszewski
Przewodniczący
Rady Miasta Płocka

Stany i w sprawie

W załączeniu przekazuję, celem przedłożenia na sesji Rady Miasta Płocka, sprawozdania z realizacji działań podejmowanych w 2018 r. w ramach realizacji „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2015-2019”.

z wyrazami szacunku

Andrzej Nowakowski
PREZYDENT
Miasta Płocka
Andrzej Nowakowski

Otrzymują:

1. adresat
2. WZN-II a/a

URZĄD MIASTA PŁOCKA

Wydział Obsługi Rady Miasta
09-400 Płock, pl. Stary Rynek 1

2019-06-13

Urząd Miasta Płocka
Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK
tel.: 24 364 55 55, faks: 24 367 14 02, prezydent@plock.eu, www.plock.eu

**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 2019

Okres sprawozdawczy 2018 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). W dniu 28 czerwca 2018 r. Rada Miasta Płocka uchwałą nr 803/XLIX/2018 przyjęła zmianę Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Płock w latach 2015 – 2019.

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 2018 przedstawia dane według stanu na dzień 31.12.2018 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 2017. Zmiany te są wynikiem kilku nakładających się na siebie zjawisk. Po pierwsze Gmina Miasto Płock prowadziła sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w bardzo atrakcyjnej formule związanej z udzielaniem dość wysokich bonifikat sięgających nawet 90% 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 – towarzystwa budownictwa społecznego (Tabela nr 3).

Zmianie uległa również ilość budynków w poszczególnych kategoriach wiekowych, w których własność Gminy – Miasto Płock wynosi 100%,. Różnice te były wynikiem przede wszystkim:

- powstaniem trzech nowych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy przy ulicach: Słoneczna 60, Dojazd 13, Mickiewicza 6;
- rozbiórki budynku przy ul. 3-go Maja 13A;
- zasiedzeniem przez Gminę nieruchomości położonej przy ul. Bielskiej 3.

W 2018 r. Prezydent Miasta Płocka ze względu na zły stan techniczny budynków wydał zarządzenia w sprawie przeznaczenia do remontu, rozbiórki lub wyłączenia z użytkowania budynków mieszkalnych: przy ul. Bocznej 5 (rozbiórka budynku mieszkalnego) – zarządzenie nr 4082/2018; przy ul. Kolegialnej 4 (rozbiórka budynku mieszkalnego - frontowego) – zarządzenie nr 4281/2018; przy ul. Żyznej 4, 4a i 4b (rozbiórka budynków mieszkalnych) - zarządzenie nr 4479/2018; przy ul. Kościuszki 13 (remont budynku mieszkalnego - frontowego oraz rozbiórka budynku mieszkalnego - oficyny) – zarządzenie nr 4486/2018; przy ul. Sienkiewicza 45 (rozbiórka oficyny) – zarządzenie nr 4700/2018;

przy Pl. Obrońców Warszawy 3 (remont budynku mieszkalnego frontowego) - zarządzenie nr 4135/2018.

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	1.203	48.620,95
2	Zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2.165	87.107,19
3	Zasoby lokalowe w budynkach będących w samoistnym lub zależnym posiadaniu Gminy	47	1.745,30
4	Zasoby lokalowe stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, będące własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem TBS)	202	8.654,19
5	Zasoby lokalowe niestanowiące mieszkaniowego zasobu gminy, znajdujące się w dyspozycji Miasta, będące własnością innych podmiotów, w tym towarzystw budownictwa społecznego	687	30.382,49
6	Ogółem:	4.304	176.510,12

Stan na dzień 31.12.2018 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.)	37	14	17	62	130
Pow. budynków (m ²)	19 747,75	2808,60	10 625,59	16 936,62	50 118,56

Stan na dzień 31.12.2018 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	4406	4304	4335
2.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – z wyjątkiem lok. soc.	4437	4314	4206	4065	3935	3941
	liczba lokali pozyskanych do dyspozycji gminy w kolejnych latach	52	22	40	32	87	91
3.	Liczba lokali socjalnych ogółem	342	338	358	341	369	394
	liczba lokali przekształconych na socjalne w kolejnych latach	17	12	36	24	30	25
	liczba nowowytbudowanych lokali socjalnych w kolejnych latach	0	0	0	0	0	5
4.	Ubytki lokali komunalnych m.in. wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn	9	41	8	65	7	10
5.	Ubytki lokali socjalnych m.in. wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn	11	16	16	41	2	5
6.	Liczba lokali wykupionych ogółem	2949	3041	3145	3229	3409	3459
	Liczba lokali wykupionych w kolejnych latach *	127	92	104	84	180	50

* uwzględniono sprzedaż 16 lokali przez ARS Sp. z o.o.

W okresie sprawozdawczym w mieszkaniowym zasobie gminy o 28 lokali zwiększyła się liczba lokali socjalnych. W 2017 r. było ich 341, natomiast w 2018 r. - 369 (Tabela nr 4). Ponadto według stanu na dzień 31.12.2018 r. w mieszkaniowym zasobie gminy było 7 pomieszczeń tymczasowych.

Tabela nr 4. Liczba i lokalizacja lokali socjalnych

L.p	Adres	Ilość lokali socjalnych
1	Miodowa 25	17
2	Miodowa 25A	16
3	Wyszogrodzka 34/2	11
4	Popłacińska 42B	12
5	Żyzna 4 c	11
6	Kościuszki 5	11
7	Otolińska 23	91
8	Kochanowskiego 7a	3
9	w 72 budynkach komunalnych	195
10	Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w bud. będących własnością ARS	2
11	Ogółem:	369

Stan na dzień 31.12.2018 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 31.12.2018 r.

W 2018 r., pomimo przeprowadzonych w okresie sprawozdawczym remontów zasobu mieszkaniowego, ilość budynków będących w dobrym stanie technicznym (niewymagających napraw) nie uległa zmianie i wynosiła 12 budynków zarówno w 2017, jak i w 2018 r. Stanowiły one odpowiednio w 2017 r. - 9,09% wszystkich budynków, natomiast w 2018 r. – 9,23%. W okresie sprawozdawczym zmniejszeniu uległ udział budynków o stanie technicznym dostatecznym wymagającym remontów z 36,36% (48 budynków) na 36,15% (47 budynków) oraz udział budynków w stanie technicznym złym, kwalifikujących się do doraźnego zabezpieczenia lub rozbiórki, z 34,09% (45 budynków)

na 33,85% (44 budynki). Zmianie nie uległa natomiast ilość budynków o stanie technicznym niezadowalającym wymagającym remontów i wynosiła 27 budynków zarówno w 2017 r. (20,46% wszystkich budynków), jak i w 2018 r. (20,77% wszystkich budynków). Jak wynika z powyższego stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy nie jest zadowalający. 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	12	9,23
2	Dostateczny wymagający remontów	47	36,15
3	Niezadowalający wymagający remontów	27	20,77
4	Zły kwalifikujący się do doraźnego zabezpieczenia lub przyszłej rozbiórki	44	33,85
5	Ogółem	130	100,00

Stan na dzień 31.12.2018 r.

Tabela nr 6. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych

L.p	Wyposażenie w instalacje	Ilość lokali	Udział w %
1	Instalacja zimnej wody	3.617	100,00
2	Instalacja kanalizacji	3.617	100,00
3	Instalacja c.o.	2.988	81,22
4	Instalacja c.w.u.	2.763	73,09
5	Łazienka	3.246	90,31
6	W.c (poza lokalem)	173	4,87
7	Instalacja gazu przewodowego	369	10,55

Stan na dzień 31.12.2018 r., ilość lokali ogółem 3.617

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. Pomimo sytuacji, gdzie w roku 2018 zmalała liczba składanych wyroków sądowych do realizacji przez Gminę względem roku 2017, potrzeby mieszkaniowe Gminy Miasto Płock w zakresie lokali socjalnych są nadal 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 31.01.2018 roku, ponieważ listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu z zasobów Gminy Miasto Płock ogłaszane 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 według stanu na 31.12.2018 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 eksmisje z prawem do lokalu socjalnego, co powoduje tendencję wzrostową zapotrzebowania na lokale socjalne (Tabela nr 8). Ponadto należy zauważyć, że Gmina realizuje zadanie przebudowy osiedla Miodowa-Jar, dodatkowo Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółką z o.o., będzie kontynuowało realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Sienkiewicza 46 i 48, co obliguje Miasto do wykwaterowania osób zamieszkujących te budynki. 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, wielopokoleniowe 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 nadal 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 dotychczasowego 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 szacunków z roku 2015 zakładano, że w roku 2018 zapotrzebowanie na lokale wyniesie około 1181, gdy w rzeczywistości osiągnęło ono poziom 1106 (Tabela nr 8).

Spadek liczby wniosków o wynajęcie lokali socjalnych wiąże się ze wzmożoną realizacją wyroków eksmisyjnych, co jest powiązane z procesem wykwaterowania z kamienic przeznaczonych do remontu, gdzie wobec znacznej części lokatorów orzekana jest eksmisja z tytułu zadłużenia. (Tabela nr 7). Ilość wniosków na lokale komunalne jest zasadniczo stała.

Tabela nr 7. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne.

L.p.	Nazwa	Ilość
1	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania zamienne	46
2	Liczba wniosków oczekujących na realizację o zamianę: na mieszkanie mniejsze, równorzędne, większe, na zamianę między stronami	16
3	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania komunalne	192
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 - 569	852
5	Ogółem:	1106

Stan na dzień 31.01.2018 r.

Tabela nr 8. Potrzeby mieszkaniowe w Płocku w latach 2015-2019

Lp	Rok	Zapotrzebowanie ogółem		Z tego lokale			
		Zgodnie z programem za rok 2015 (prognoza)	Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2018	komunalne		socjalne	
				Zgodnie z programem za rok 2015 (prognoza)	Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2018	Zgodnie z programem za rok 2015 (prognoza)	Zgodnie ze sprawozdaniem za rok 2018
	1	2	3	4	5	6	7
1	2015	1 127	1 069	210	209	917	860*
2	2016	1 145	1 080	215	217	930	863*
3	2017	1 163	1102	220	186	943	882*
4	2018	1 181	1106	225	208	956	852*
5	2019	1 199	1 084	230	199	969	860

* - 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 2018 rok wg stanu na dzień 31.01.2018r.

W roku 2018 zrealizowano łącznie 118 wniosków dotyczących wynajęcia lokali z zasobów gminnych, w tym:

- 28 wniosków o lokale zamienne (wysiedlenia z budynków w złym stanie technicznym),
- 26 wniosków o lokale komunalne, w tym 7 wniosków osób, które zadeklarowały wykonanie remontu na koszt własny,
- 4 wnioski z tytułu zamiany lokalu,
- 23 wniosków o lokal socjalny z tytułu niedostatku,
- 37 ofert lokalu socjalnego w związku z orzeczoną eksmisją.

Ilość zrealizowanych wniosków była głównie uzależniona od liczby wolnych lokali nadających się do zasiedlenia w 2018 roku (Tabela nr 9). Większa w porównaniu z rokiem ubiegłym ilość odzyskanych lokali oraz lokale w nowowynbudowanym budynku przy ul. Miodowej 35 w Płocku w 2018 roku służyły zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodzinom nieposiadającym dotychczas stabilizacji w tym zakresie. Ponadto proces wysiedlania rodzin z budynków wyłączonych z użytkowania decyzjami organów nadzoru budowlanego jak i decyzjami właścicielskimi wymógł potrzebę intensyfikowania realizacji wyroków eksmisyjnych, dotyczących osób zamieszkujących w tych budynkach i przekwaterowanych do lokali socjalnych.

Tabela nr 9. Zestawienie liczby wynajętych mieszkań komunalnych i socjalnych w latach 2015-2018

Podstawa wynajęcia lokalu	Rok			
	2015	2016	2017	2018
Wynajęcie innego lokalu ze względu na zły stan techniczny lokalu dotychczasowego lub planowane inwestycje (lokal zamienny)	27	17	27	28
lokale komunalne	26	7	10	19
Remont na koszt własny	12	16	7	7
Zamiana	6	3	3	4
Socjalne z tytułu niedostatku	4	15	14	23
Socjalne z tytułu eksmisji	28	30	25	37

Stan na dzień 31.12.2018 r.

Średni czas oczekiwania na wynajęcie lokali na czas nieoznaczony dla osób, których wnioski zostały zrealizowane, nieznacznie się wydłużył do 5,5 lat w 2018 roku. Natomiast skrócił się w niewielkim stopniu czas oczekiwania na lokal socjalny do 5,6 lat w 2018 roku (Tabela nr 10).

Należy wyjaśnić, że wnioski z listy osób ubiegających się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony oraz socjalnego 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.

Tabela nr 10. Zestawienie czasu oczekiwania na mieszkania komunalne i socjalne w latach 2015 – 2018 (dotyczy wniosków zrealizowanych)

Rok	Kwaterunek	Do remontu na koszt własny	Socjalne z tytułu eksmisji	Socjalne z niedostatku	Zamiany
2015	3,9	3,6	4,2	4,2	4
2016	5,5	4,7	4,1	4,4	6,3
2017	5,3	4,1	4,2	5,7	3,7
2018	5,5	3,8	4,1	5,6	3,6

Stan na dzień 31.12.2018 r.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW

W 2018 r. 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 2018 na remonty zasobów przeznaczono kwotę 1.780.055,55 zł (w tym 1.650.372,95 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 roku 2018 wyniosły 2.297.405,39 zł. Łącznie na cele remontowe wydatkowano w roku 2018 kwotę 4.077.460,94 zł.

W roku 2018 w ramach realizacji umowy o zastępstwo inwestycyjne nr 54/BZN-II-ZG/Z/2212/2017 z dnia 19 grudnia 2017 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 86 pustostanów przed ponownym zasiedleniem,
2. zrealizowano przestawienie i remonty pieców kaflowych na podstawie protokołów kominiarskich,
3. wykonano prace remontowe polegające m.in. na: wymianie lub remoncie instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, elektrycznej; wymianie wodomierzy; wymianie lub remoncie podłóg; wymianie stolarki drzwiowej; remoncie przewodów kominowych,
4. wymieniono zużytą technicznie stolarkę okienną w gminnych zasobach mieszkaniowych,
5. zabezpieczono budynki i nieruchomości gminne,
6. wykonano ekspertyzy techniczne budynków,

7. opracowano audyty energetyczne i programy funkcjonalno-użytkowe dla budynków położonych przy ulicach: 3-go Maja 15, Kościuszki 5, Kwiatka 10, Lenartowicza 23, Ostatnia 7A, Tumska 20A, Wyszogrodzka 1, Wyszogrodzka 34/1, Wyszogrodzka 34//2, Wyszogrodzka 34/3,
8. Kazimierza Wielkiego 4 – opracowano projekt docieplenia budynku,
9. Otolińska 23 – zrealizowano przebudowę budynku w zakresie dotyczącym monitoringu wizyjnego,
10. ul. 1-go Maja 9 - zrealizowano przyłącze ciepłne do budynku mieszkalnego.

Ponadto w ramach realizacji inwestycji drogowej polegającej na przebudowie ul. 11-go Listopada od Al. Jachowicza do ul. 3-go Maja wykonano rozbiórkę budynku mieszkalnego położonego przy ul. 3-go Maja 13.

III. SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

Sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie sprawozdawczym odbywała się zgodnie z uchwałą nr 276/XV/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 26 stycznia 2016 roku zmienioną uchwałami Rady Miasta Płocka: nr 401/XXII/2016 z dnia 27 września 2016 r. oraz nr 783/XLVIII/2018 z dnia 24 maja 2018 r.

W 2018 r. Gmina - Miasto Płock sprzedała 164 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.194,73 m². Na koniec 2018 r. ilość wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta wynosiła 142 i uległa zwiększeniu o cztery nowe wspólnoty w stosunku do ilości wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta z roku 2017.

Udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych wynosił wg stanu na dzień 31.12.2018 r.: do 50% w 114 wspólnotach, które stanowiły 80,28% wszystkich wspólnot; od 51% do 80% w 22 wspólnotach, które stanowiły 15,49% wszystkich wspólnot oraz powyżej 80% w 6 wspólnotach, które stanowiły 4,23% wszystkich wspólnot.

Tabela nr 11. Sprzedaż mieszkań stanowiących własność Gminy - Miasto Płock w 2018 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
2018	164	33	131	11	3 844 977,87	7 194,73	43,87	534,42

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	4	2,82
2	Wspólnoty mieszkaniowe powyżej 7 lokali	138	97,18
3	Ogółem:	142	100,00

Stan na dzień 31.12.2018 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%	114	80,28
2	51-80%	22	15,49
3	powyżej 80%	6	4,23
4	Ogółem:	142	100

Stan na dzień 31.12.2018 r.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

W 2018 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 2018 roku 25.074.115,11 zł (wielkość bez odsetek) i przewyższała wysokość rocznych planowanych przychodów (naliczeń) z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, które wynosiły 14.344.915,02 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.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W 2018 r. zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywało się według modelu zarządzania opartego na odpłatnej usłudze zarządzania realizowanej przez administratora tj. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o., na zlecenie i pod nadzorem jednostki budżetowej - Zarządu Budynków Komunalnych w Płocku. W okresie sprawozdawczym wszelkie przychody związane z użytkowaniem lokali stanowiły przychody Miasta, zaś wszelkie wydatki związane z utrzymaniem zasobu były wydatkami Miasta finansowanymi z budżetu. Nadzór merytoryczny nad Zarządem Budynków Komunalnych w Płocku sprawowało Biuro Zarządzania Nieruchomościami Gminy Urzędu Miasta Płocka (obecnie Wydział Zarządzania Nieruchomościami Gminy).

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w roku 2018 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, jak również 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 i w wysokości do 50% kosztów inwestycji.

W ramach tych działań w 2018 roku Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie udzielił Gminie - Miasto Płock finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w wysokości:

- 4.560.812,13 zł, co stanowi 45% faktycznych kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Gminy – Miasto Płock w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kleeberga 1, realizowanego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Płocku, w wyniku którego powstało 68 lokali mieszkalnych,
- 117.250,00 zł, co stanowi 35% kosztów przedsięwzięcia polegającego na kupnie trzech lokali mieszkalnych w Płocku przy ul. Jakubowskiego 8, Tumskiej 5 i 1-go Maja 4.

W 2018 r. Gmina – Miasto Płock podpisała z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie trzy umowy o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w wysokości:

- do 5.290.909,20 zł, co stanowi do 45% faktycznych kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Gminy – Miasto Płock w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kleeberga (II etap), realizowanego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Płocku, w wyniku którego powstanie 65 lokali mieszkalnych,
- do 6.099.832,12 zł, co stanowi do 50% faktycznych kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Gminy – Miasto Płock w przebudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sienkiewicza 38, realizowanego przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o., w wyniku którego powstanie 30 lokali mieszkalnych,
- do 2.411.349,36 zł, co stanowi do 45% faktycznych kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Gminy – Miasto Płock w rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sienkiewicza 40 oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sienkiewicza 42, realizowanych przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., w wyniku którego powstanie 15 lokali mieszkalnych.

W 2018 r. Gmina – Miasto Płock złożyła do Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie cztery wnioski o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, w tym trzy wnioski na realizację lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Sienkiewicza 38, Polnej 7 i Kaczmarzkiego oraz jeden wniosek o dofinansowanie zakupu dwóch lokali mieszkalnych przy ul. Warszawskiej 3 i Kolegialnej 29/2. Stosowne umowy podpisane zostały w 2019 r.

W 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa Obrońców Westerplatte 4 (z udziałem Gminy) podpisała umowę w sprawie kredytu komercyjnego w celu realizacji termomodernizacji budynku, natomiast Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Padlewskiego 17C (z udziałem Gminy) otrzymała premię termomodernizacyjną, która stanowiła 19,31% wartości zaciągniętego przez nią kredytu.

Ponadto w 2018 r. uchwałą Nr 612/XXXV/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 29.08.2017 r., zmienioną Uchwałą Nr 753/XLIII/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 22 marca 2018 r., przyznana została dotacja dla wspólnoty mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto

Płock przy ul. Kolegialnej 3 w wysokości 37.300,00 zł na remont elewacji frontowej wraz z wymianą okien piwnicznych. Dotacja została rozliczona w całości.

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

Wydatki poniesione w 2018 roku na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy stanowiącego własność Gminy - Miasto Płock (Tabela nr 2) wyniosły 10.770.614,66 zł i były o 3,59% (400.773,72 zł) niższe od wydatków poniesionych na zasób w 2017 r.

Tabela nr 2. Wydatki poniesione w 2018 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:	6.463.946,14
	woda i kanalizacja (awarie nierozliczone na lokatorów)	10.473,92
	utrzymanie czystości (wewnątrz budynków)	108.951,40
	administracja i ogólne, w tym m.in. płace, koszty związane z użytkowaniem pomieszczeń biurowych, materiały biurowe)	698.511,76
	wynagrodzenie administratora	3.548.521,95
	zaliczki wnoszone na rzecz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	1.754.995,87
	inne, w tym m.in. ubezpieczenia, usługi kominiarskie, e.e. na kłatkach schodowych i przed budynkami, dozorowanie, dezynfekcja i deratyzacja, ogrzewanie pustostanów	342.491,24
2	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - utrzymanie techniczne (naprawy/konserwacje)	354.179,95
3	Wydatki na przebudowy oraz remonty w budynkach gminnych (środki z budżetu miasta)	1.650.372,95
4	Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusze remontowe *	2.302.115,62
	OGÓŁEM	10.770.614,66

Stan na dzień 31.12.2018 r.

* w tym wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock w wysokości 2.297.405,39 zł oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusz remontowy w wysokości 4.710,23 zł

Gmina – Miasto Płock w 2018 r. na inwestycje mieszkaniowe wydatkowała 11.979.834,38zł, w tym na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Miodowej 35 - 1.844.696,31 zł oraz na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Kleeberga 1, wykonanego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Płocku - 10.135.138,07 zł, w tym dofinansowanie

w wysokości 4.560.812,13 zł z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.

Ponadto w 2018 r. w związku z realizacją przez towarzystwa budownictwa społecznego przedsięwzięć polegających na budowie budynków mieszkalnych przy ul. Sienkiewicza 38 (MZGM TBS Sp. z o.o.) i Sienkiewicza 40 i 42 (MTBS Sp. z o.o.) przeznaczono na podwyższenie kapitału zakładowego spółek odpowiednio: 6.000.000,00 zł i 2.000.000,00 zł.

Tabela nr 15. Poniesione wydatki inwestycyjne w 2018 r.

L.p.	Rodzaj wydatków	2018
1	Budowa lokali we współpracy z TBS – Kleeberga 1	10.135.138,07 zł, w tym dofinansowanie w wysokości 4.560.812,13 zł z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego
2	Budowa lokali we współpracy z TBS – Sienkiewicza 38	6.000.000,00 zł – podwyższenie kapitału zakładowego MZGM
3	Budowa lokali we współpracy z TBS – Sienkiewicza 40-42	2.000.000,00 zł – podwyższenie kapitału zakładowego MTBS
4	Miodowa 35	1.844.696,31 zł – środki własne Gminy – Miasto Płock
5	Budownictwo socjalne	-----

Stan na dzień 31.12.2018 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 przekształcanie odzyskiwanych lokali kwaterunkowych na lokale socjalne. W 2018 roku przekwalifikowano 30 tego typu lokali.

2. W okresie sprawozdawczym do wynajęcia w ramach Programu „Mieszkania na start” przeznaczono 60 mieszkań w budynku przy ulicy Kleeberga 1. Koszt budowy mieszkań wyniósł 10 135 138,07 zł, natomiast dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego w tym przypadku wyniosło 45% kosztów inwestycji, tj. 4 560 812,13 zł. Inwestycja podobnie jak dwie poprzednie zrealizowana została przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Lokale w tym budynku posiadają od 34 m² (lokale jednopokojowe) do 69 m² (lokale z trzema pokojami). Przy ulicy Kleeberga 1 zamieszkało około 200 osób. Najwięcej rodzin trzyosobowych. Z uwagi na fakt, iż w latach poprzednich wiele wniosków było odrzucanych z powodu braku wystarczającego dochodu za poprzedni rok kalendarzowy, w lutym 2017 roku poszerzono krąg osób, które mogą starać się o „Mieszkanie na start” i wprowadzono możliwość udzielania poręczenia przez osoby trzecie. Zgodnie z wprowadzonymi zapisami do dochodów gospodarstwa domowego może zostać doliczony dochód osoby niewchodzącej w skład gospodarstwa domowego w części, w której przekracza on minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące w roku składania wniosku, pod warunkiem zobowiązania się przez tą osobę do udzielenia poręczenia za zobowiązania przyszłego najemcy z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Po wprowadzeniu tych zmian lokale w Programie „Mieszkania na start” mogą wynająć osoby, które nie wykazują się wymaganym dochodem jednak pod warunkiem, że znajdą osobę posiadającą dochód, która za nich poręczy.

Decyzja ta otworzyła wielu młodym ludziom drogę do starania się o własne mieszkanie. Mogą oni wykorzystać wsparcie osób bliskich (np. rodziców), które udzielią poręczenia za wnoszenie opłat związanych z korzystaniem z lokalu. W 2018 roku z tego rozwiązania skorzystało 16 wnioskodawców. W związku z większą liczbą mieszkań przeznaczonych w 2018 roku na realizację Programu, rok wcześniej przeprowadzono kampanię informacyjną Programu „Mieszkania na start”. Od czerwca we wszystkich autobusach Komunikacji Miejskiej Płock Sp. z o.o. zostały powieszone reklamy w formie ekranów oraz w formie ramek. Jednocześnie na przystankach autobusowych zainstalowano plakaty (citylighty). Ponadto w szkołach wyższych funkcjonujących na terenie Płocka zostały rozwieszone plakaty z informacją o programie. We wrześniu ponowiono akcję reklamową w autobusach Komunikacji Miejskiej oraz na terenie uczelni wyższych. Utworzono dodatkowy link na stronie Urzędu Miasta Płocka, aby ułatwić bezpośrednie odszukanie informacji o programie oraz pomóc w szybszym dotarciu do potrzebnych dokumentów. W wyniku przeprowadzonej akcji do września 2017 roku wpłynęło 280 wniosków. Po weryfikacji na listę wpisano 206 wniosków.

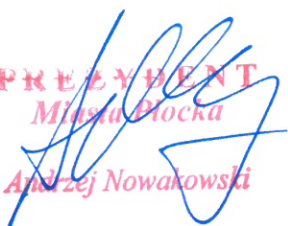
Ilość wniosków zakwalifikowanych do Programu „Mieszkania na start” w latach 2016 - 2018:

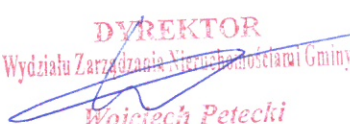
Lista	Ilość złożonych wniosków ogółem	Ilość wniosków pozytywnie zweryfikowanych
2016	130	47
2017	204	78
2018	280	206

3. W 2018 r. na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Gmina – Miasto Płock pięciokrotnie skorzystała z prawa pierwokupu lokali mieszkalnych położonych na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji ustanowionej uchwałą nr 612/XXXV/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 29 sierpnia 2017r. Miasto ubiega się o dofinansowanie tych zakupów ze środków Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (35% kosztów zakupu trzech lokali mieszkalnych).

4. W 2018 r. w nowopowstałym budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Płocku przy ul. Miodowej 35 zainstalowano przedpłatowy system poboru wody oraz przedpłatowy system poboru ciepła, co skutkować będzie oszczędnościami z tytułu

niższych kosztów zużycia i podgrzania wody oraz ogrzewania lokali. W przyszłości planuje się sukcesywne wyposażanie kolejnych lokali gminnych w tego rodzaju systemy.


PREZYDENT
Miasta Płocka
Andrzej Nowakowski


DYREKTOR
Wydziału Zarządzania Nieruchomościami Gminy
Wojciech Petecki


ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Piotr Dyśkiewicz