

**SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI  
WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO PŁOCK  
W LATACH 2020 – 2024,  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIASTA PŁOCKA  
NR 282/XV/2019  
Z DNIA 30 GRUDNIA 2019 R.**

**Płock 2024**

## **Okres sprawozdawczy 2023 rok**

Rada Miasta Płocka uchwałą nr 282/XV/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Płock w latach 2020 – 2024. 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725).

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 2023 przedstawia dane według stanu na dzień 31.12.2023 r. dotyczące :

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

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

W okresie sprawozdawczym nie odnotowano istotnej zmiany ogólnej liczby lokali mieszkalnych w stosunku do liczby tych lokali w roku 2022, co było bezpośrednim efektem ilości sprzedanych mieszkań przy jednoczesnym pozyskaniu 69 nowych lokali. Zmianom ilościowym towarzyszyły 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 przede wszystkim przez podmioty zewnętrzne – spółki komunalne, w tym Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (dawne towarzystwa budownictwa społecznego) (Tabela nr 3).

Zmianie uległa też ilość budynków w poszczególnych kategoriach wiekowych, w których własność Gminy – Miasto Płock wynosi 100% (Tabela nr 2). Różnice te były wynikiem przede wszystkim:

- rozbiórki budynku przy ul. Miodowej 27,
- oddaniem do użytkowania nowego budynku mieszkalnego przy ul. Miodowej 27.

W 2023 r. Prezydent Miasta Płocka podjął w dniu:

- 23 stycznia zarządzenie nr 4018/2023 w sprawie wyłączenia z użytkowania budynku mieszkalnego przy ulicy Kazimierza Wielkiego 49;
- 11 września zarządzenie nr 4511 w sprawie rozbiórki budynku mieszkalnego przy ul. Żyznej 4c;
- 4 października zarządzenie nr 4586/2023 w sprawie rozbiórki budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Kwiatka 24;

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 <sup>2</sup>
1	Zasoby lokalowe w budynkach stanowiących własność Gminy	1 114	45 166,28
2	Zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz zasoby lokalowe w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych	1 983	79 480,26
3	Zasoby lokalowe w budynkach będących w samoistnym lub zależnym posiadaniu Gminy	7	315,13
4	Zasoby lokalowe stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, będące własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem SIM)	238	10 982,20
5	Zasoby lokalowe niestanowiące mieszkaniowego zasobu gminy, znajdujące się w dyspozycji Miasta, będące własnością	910	40 800,05

	innych podmiotów, w tym SIM		
6	Ogółem:	4 252	176 653,92

Stan na dzień 31.12.2023 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.)	38	14	17	41	110
Pow. budynków (m <sup>2</sup> )	21 356,01	2 691, 15	10 711,40	11 945,81	46 704,37

Stan na dzień 31.12.2023 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 2020-2024 r.

Pozycje	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – ogółem</b>	<b>4292</b>	<b>4286</b>	<b>4260</b>	<b>4252</b>	<b>4281</b>
<b>Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – z wyjątkiem lokali o najmie socjalnym</b>	<b>3921</b>	<b>3919</b>	<b>3885</b>	<b>3876</b>	<b>3901</b>
liczba lokali pozyskanych do dyspozycji gminy w kolejnych latach	62	94	88	69	91
<b>Liczba lokali o najmie socjalnym</b>	<b>371</b>	<b>367</b>	<b>375</b>	<b>376</b>	<b>380</b>
<b>Ubytki lokali komunalnych m.in. wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn</b>	<b>35</b>	<b>24</b>	<b>68</b>	<b>26</b>	<b>42</b>
<b>Liczba lokali wykupionych ogółem</b>	<b>3473</b>	<b>3549</b>	<b>3595</b>	<b>3646</b>	<b>3666</b>
Liczba lokali wykupionych w kolejnych latach *	19	76	46	51	20

\* w tym 3 lokale sprzedane z zasobu ARS

W okresie sprawozdawczym w mieszkaniowym zasobie gminy o 1 lokal zwiększyła się liczba lokali o najmie socjalnym. W 2022 r. było ich 375, natomiast w 2023 r. - 376 (Tabela nr 4). Ponadto według stanu na dzień 31.12.2023 r. w mieszkaniowym zasobie gminy było 11 pomieszczeń tymczasowych.

**Tabela nr 4.** Liczba i lokalizacja lokali o najmie socjalnym.

L.p	Adres	Ilość lokali o najmie socjalnym
1.	Miodowa 25	17
2.	Miodowa 25A	15
3.	Wyszogrodzka 34/2	7
4.	Popłacińska 42B	10
5.	Żyzna 4 c	5
6.	Kościuszki 5	5
7.	Otolińska 23	95
8.	Kolegialna 3	7
9.	Kochanowskiego 7a	2
10.	w 84 budynkach komunalnych (lista w załączeniu)	208
11.	Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w bud. będących własnością ARS	5
12.	Ogółem:	376

Stan na dzień 31.12.2023 r.

W tabeli nr 5 przedstawione zostały dane dotyczące stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy będącego w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Płocku.

W 2023 r. ilość budynków będących w dobrym stanie technicznym (niewymagających napraw) uległa zmniejszeniu o cztery i wynosiła 16 (14,55 % ogólnej liczby budynków) w porównaniu do 2022 roku w którym było ich 20 budynków (17,24%). W okresie sprawozdawczym uległ zmianie udział budynków o stanie technicznym dostatecznym wymagającym remontów z 29, 32% (34 budynki) na 33,63 % (37 budynki) oraz budynków o stanie technicznym złym, kwalifikujących się do doraźnego zabezpieczenia lub przyszłej rozbiórki zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego i wynosiła odpowiedni: w roku 2022 - 26,72% (31 budynków), zaś w roku 2023 - 20,00 % (22 budynki). W okresie sprawozdawczym zwiększyła się ilość budynków w stanie technicznym niezadowolającym wymagającym remontów z 25% (29 budynków) na 31,82 % (35 budynków).

**Tabela nr 5.** Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

L.p.	Stan techniczny budynków	Ilość budynków	Udział w %
1	Dobry niewymagający napraw w obecnym stanie	16	14,55
2	Dostateczny wymagający remontów	37	33,63
3	Niezadowolający wymagający remontów	35	31,82
4	Zły kwalifikujący się do doraźnego zabezpieczenia lub przyszłej rozbiórki	22	20,00
5	Ogółem	116	100,00

Stan na dzień 31.12.2023 r

**Tabela nr 6. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych**

L.p	Wyposażenie w instalacje	Ilość lokali	Udział w %
1	Instalacja zimnej wody	4 252	100,00
2	Instalacja kanalizacji	4 252	100,00
3	Instalacja c.o.	3 809	89,60
4	Instalacja c.w.u.	3 673	86,40
5	Łazienka	3 949	92,90
6	W.c ( poza lokalem)	152	3,60
7	Instalacja gazu przewodowego	387	9,1

Stan na dzień 31.12.2023 r., ilość lokali ogółem

### **Zapotrzebowania na mieszkania komunalne i socjale Gminy – Miasto Płock**

Celem racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali zamiennych, lokali w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych. Omawiając problematykę zapotrzebowania na lokale mieszkalne należy przede wszystkim skupić się na problematyce związanej z lokalami z najmem socjalnym. Istotą mieszkalnictwa socjalnego jest to, że jest ono powołane do udostępniania mieszkań w formie ich wynajmowania na warunkach najmu socjalnego, którego beneficjentami są gospodarstwa domowe o niskich lub bardzo niskich dochodach. Zapotrzebowanie to pochodzi z dwóch źródeł; pierwszym są rodziny o niskich dochodach (niedostatek), zaś drugim rodziny oczekujące na ten rodzaj najmu z powodu otrzymania wyroku eksmisyjnego z jednoczesnym prawem do otrzymania oferty najmu socjalnego ze strony Miasta. Można zaobserwować, że w 2023 roku liczba składanych wniosków nieco spadła, zaś liczba wyroków sądowych przekazywanych do realizacji przez Gminę względem roku 2022 jest na podobnym poziomie.

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.

Skutkiem rozszerzenia możliwości wskazywania przez gminy mieszkań pod najem socjalny jest rozproszenie lokatorów z najmem socjalnym w przestrzeni, w tym sensie, że zaniknie konieczność tworzenia przez nich większych sąsiedztw w blokach lub osiedlach komunalnych. Tak więc podczas zasiedlania budynków na rewitalizowanym osiedlu Miodowa Jar wskazywane są oferty wynajęcia lokali zarówno rodzinom z umowami na czas nieoznaczony jak również z najmem socjalnym.

Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu mieszkalnego ustalana jest na podstawie złożonych i zakwalifikowanych wniosków do udzielenia pomocy mieszkaniowej (listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony i oddzielnie listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu z najmem socjalnym) oraz zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu z najmem socjalnym lub pomieszczenia tymczasowego (Tabela nr 7). Dane w tabelach podane zostały na dzień 31.01.2023 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.

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 z najmem socjalnym, co powoduje tendencję wzrostową zapotrzebowania na lokale przeznaczone pod najem socjalny (Tabela nr 8). Ponadto należy zauważyć, że Gmina realizuje zadanie przebudowy osiedla Miodowa-Jar. Na podjęcie decyzji o wyłączeniu budynków z użytkowania wpływ miała również tzw. uchwała antysmogowa, która wprowadziła zakaz używania kotłów na węgiel lub drewno niespełniających wskazanych w niej wymogów. Dlatego też, z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia dla prowadzenia niezbędnych robót budowlanych związanych z dostosowaniem budynków do obowiązujących przepisów prawa w zakresie likwidacji źródeł niskiej emisji, trwają wykwaterowania z 8 budynków na osiedlu Bukowa, 4 budynków przy Wyszogrodzkiej 34 oraz z budynków przy Kazimierza Wielkiego 12 i 14, Nowowiejskiego 11, Słonecznej 64, Słonecznej 68, Górnej 56A w których również należy zmienić źródło ogrzewania.

Powoduje to potrzebę pozyskania kolejnej liczby mieszkań zamiennych oraz z najmem socjalnym. Znaczna część osób zamieszkujących wskazane budynki będzie przekwaterowana do lokali przekształconych na najem socjalny. 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 z najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych prowadzony jest nadal program przekształceń lokali kwaterunkowych z odzysku na lokale niezbędne do wykonania wyroków sądowych lub przekwaterowań.

Poprzez realizację nowych inwestycji cały czas następuje zmiana struktury wewnętrznej zasobu lokali przeznaczanych pod najem socjalny, 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 z najmem socjalnym 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 2022 zakładano, że w roku 2023 zapotrzebowanie na lokale wyniesie około 1226, gdy w rzeczywistości osiągnęło ono poziom 1041 (Tabela nr 8), co potwierdza podobną liczbę składanych corocznie wniosków. Po analizie list osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, widać zmniejszenie się liczby oczekujących zarówno w kategorii wniosków o wynajem na czas nieoznaczony jak również wniosków o wynajem socjalny.

Można natomiast zaobserwować nieznaczny spadek liczby oczekujących wniosków o lokale zamienne, który na dzień 31.12.2023 r. wynosił 53 złożonych wniosków niezrealizowanych. Spowodowane było to zintensyfikowaniem działań związanych z przydziałem lokali zamiennych, co spowodowało spadek liczby osób oczekujących na ten lokal. Z uwagi na konieczność pilnego wykwaterowania, często były realizowane wnioski złożone w danym roku.

**Tabela nr 7. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne.**

Lp.	Nazwa	Ilość
1	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania zamienne	53
2	Liczba wniosków oczekujących na realizację o zamianę: na mieszkanie mniejsze, równorzędne, większe, na zamianę między stronami	15
3	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania komunalne	189
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 - 531	784
5	Ogółem:	1041

Stan na dzień 31.01.2023 r.

**Tabela nr 8. Potrzeby mieszkaniowe w Płocku w latach 2020-2024**

Lp	Rok	Zapotrzebowanie ogółem		Z tego lokale			
		Zgodnie z programem (prognoza)	Zgodnie ze stanem faktycznym	komunalne		najem socjalny	
				Zgodnie z programem (prognoza)	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie z programem (prognoza)	Zgodnie ze stanem faktycznym
1	2	3	4	5	6	7	
1	2020	1198	1159*	207	213*	921	889*
2	2021	1202	1177*	212	178*	935	899*
3	2022	1207	1072*	217	210*	952	796*
4	2023	1226	1041*	222	201*	964	784*
5	2024	1254	-	227	-	989	-

\* - 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 Wydziale Zarządzania Nieruchomościami Gminy na 2023 rok wg stanu na dzień 31.01.2023r.

W roku 2023 zrealizowano łącznie 111 wniosków dotyczących wynajęcia lokali z zasobów gminnych, w tym:

- 24 wnioski o lokale zamienne (wysiedlenia z budynków w złym stanie technicznym),
- 13 wniosków o lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, w tym 1 wniosek osób, które zadeklarowały wykonanie remontu na koszt własny,
- 4 wnioski z tytułu zamiany lokalu,
- 13 wniosków o najem socjalny z tytułu niedostatku,
- 57 złożonych ofert najmu socjalnego w związku z orzeczoną eksmisją.

Ilość zrealizowanych wniosków była głównie uzależniona od liczby wolnych lokali nadających się do zasiedlenia w 2023 roku (Tabela nr 9).



**Tabela nr 9.** Zestawienie liczby wynajętych mieszkań komunalnych i socjalnych w latach 2020-2023

Podstawa wynajęcia lokalu	Rok			
	2020	2021 '	2022	2023
Wynajęcie innego lokalu ze względu na zły stan techniczny lokalu dotychczasowego lub planowane inwestycje (lokal zamienny)	23	24	37	24
najem na czas nieoznaczony (w tym remont na koszt własny)	8 (2)	24 (3)	22 (9)	13 (1)
najem na czas nieoznaczony w wyniku zamiany	6	7	3	4
najem socjalny z tytułu niedostatku	9	13	12	13
najem socjalny z tytułu eksmisji	33	58	72	57

Stan na dzień 31.12.2023 r.

Niezwykle duże znaczenie z punktu widzenia analizowanej problematyki ma sam przebieg realizacji eksmisji, który znacznie się wydłużył. Jedynie 25 rodzin dobrowolnie opuściło zajmowany lokal i podpisało umowę najmu socjalnego z tytułu eksmisji na nowy lokal. Osoby, które dobrowolnie nie skorzystały z oferty najmu socjalnego lokalu, w dalszym ciągu generują zadłużenie zajmowanych lokali oraz blokują możliwość ich przydziału osobom oczekującym na listach. Sprawy takich osób kierowane są do egzekucji komorniczej, które są trudne i czasochłonne. Tym samym odzysk lokali się zmniejszył, co przełożyło się na liczbę zrealizowanych wniosków. Ponadto proces wysiedlania rodzin z budynków wyłączonych z użytkowania decyzjami organów nadzoru budowlanego jak i decyzjami właścicielskimi wymógł potrzebę intensyfikowania realizacji wniosków dotyczących osób zamieszkujących w tych budynkach i przekwaterowanych do lokali z najmem socjalnym. Realizacja wniosków na najem socjalny lokalu z tytułu niedostatku oraz z tytułu eksmisji była zatem realizowana głównie z tych budynków, co miało przełożenie na realizację list osób oczekujących na listach. Z tego też powodu średni czas oczekiwania na wynajęcie lokali z najmem socjalnym skrócił do 3,2 lat w 2023 roku. Również czas oczekiwania na czas nieoznaczony dla osób, których wnioski zostały zrealizowane, nieznacznie się skrócił do 4,4 lat w 2023 roku. Na zmniejszenie się czasu oczekiwania na realizację lokali z najmem socjalnym wpływ miały realizację wniosków osób z orzeczeniami o niepełnosprawności na osiedle Miodowa Jar, gdzie parter budynków jest przystosowany dla osób mających problemy z poruszaniem. (Tabela nr 10).

Wnioski z listy osób ubiegających się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony oraz wynajęcie lokalu z najmem socjalnym 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. Corocznie składany jest wniosek i dokumenty przedstawiające aktualną sytuację wnioskującego, co przekłada się na ilość punktów i tym samym możliwość realizacji wniosku w danym roku.

**Tabela nr 10.** Zestawienie czasu oczekiwania na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny w latach 2020 – 2023 (dotyczy wniosków zrealizowanych).

Rok	Najem na czas nieoznaczony	Do remontu na koszt własny	Najem socjalny z tytułu eksmisji	Najem socjalny z niedostatku	Zamiana lokalu
2020	3	6	3,8	5,5	2
2021	3,8	4	7,6	5,2	2,5
2022	5,5	7	6,9	5,0	3,0
2023	4,4	-	5,6	3,2	3,3

Stan na dzień 31.12.2023 r.

## **II. ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACJI**

W 2023 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 2023 roku remonty, przebudowy oraz rozbiórki budynków mieszkalnych realizowane były w oparciu o plan remontów tworzony i zmieniany przez Dyrektora Wydziału Zarządzania Nieruchomościami Gminy zgodnie z zarządzeniem nr 2858/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 23 listopada 2021 roku w sprawie zasad tworzenia i realizacji planu remontów budynków i lokali w zakresie zadań Wydziału Zarządzania Nieruchomościami Gminy.

W roku 2023 na remonty związane z zasobem mieszkaniowym wydano 3.438.848,88 zł. Przy dokonywaniu oceny wielkości środków przeznaczanych na remonty należy również uwzględnić kwoty wpłacane przez Miasto na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych, które wyniosły 2.203.617,78 zł. Łącznie na cele remontowe wydatkowano zatem kwotę 5.642.466, 66 zł.

W roku 2023 w ramach realizacji umowy o zastępstwo inwestycyjne nr 3/WZN-II/Z/53/2023 z dnia 13 stycznia 2023 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 65 pustostanów przed ponownym zasiedleniem,
2. 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,
3. wymieniono zużytą technicznie stolarkę okienną w gminnych zasobach mieszkaniowych,
4. zabezpieczono budynki i nieruchomości gminne,

W okresie sprawozdawczym Gmina przeznaczyła na roboty budowlane i inne im towarzyszące związane z mieszkaniowym zasobem kwotę w wysokości 3.661.723,66 zł. Plan remontów został wykonany w 94%.

### III. SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

Sprzedaż lokali mieszkalnych w 2023 r. odbywała się zgodnie z uchwałą nr 276/XV/2016 Rady Miasta Płocka z późniejszymi zmianami.

W okresie sprawozdawczym Gmina - Miasto Płock sprzedała 48 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 947,11 m<sup>2</sup>. Na koniec 2023 r. ilość wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta wynosiła 144.

Udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych wynosił według stanu na dzień 31.12.2023 r.:

- do 50% w 123 wspólnotach, które stanowiły 85,40% wszystkich wspólnot;
- od 51% do 80% w 19 wspólnotach, które stanowiły 13,20% wszystkich wspólnot,
- powyżej 80% w 2 wspólnotach, które stanowiły 1,40% wszystkich wspólnot

**Tabela nr 11.** Sprzedaż mieszkań stanowiących własność Gminy - Miasto Płock w 2023 r.

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań (szt.)	Wpływy ze sprzedaży (zł)	Powierzchnia sprzedanych mieszkań (m <sup>2</sup> )	Średnia pow. sprzed mieszkań (m <sup>2</sup> )	Średnia cena sprzedanych mieszkań (zł/m <sup>2</sup> )
2023	48	2.241.200,00	1.947,11	40,56	1.151,39

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

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba nieruchomości	Struktura %
1	Wspólnoty mieszkaniowe do 3 lokali	1	0,69
2	Wspólnoty mieszkaniowe powyżej 3 lokali	143	99,31
3	Ogółem:	144	100,00

Stan na dzień 31.12.2023 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%	123	85,42
2	51-80%	19	13,19
3	powyżej 80%	2	1,39
4	Ogółem:	144	100

Stan na dzień 31.12.2023 r.

#### **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

W 2023 r. czynsze w mieszkaniowym zasobie Gminy były naliczane zgodnie z zarządzeniem nr 2877/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 29 listopada 2021 z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z zapisami Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2020-2024 czynsze, powinny być ustalone w takiej wysokości, żeby przynajmniej zapewnić pokrywanie kosztów bieżącego utrzymania budynków, w tym niezbędnych remontów, jak również koszty budowy nowych budynków. Na decyzję zmiany wysokości stawek czynszu miał wpływ wzrost kosztów utrzymania nieruchomości związany m.in. ze znacznym wzrostem cen usług remontowych i materiałów budowlanych.

Wysokość wierzytelności związanych z zapłatą czynszu oraz opłat eksploatacyjnych (tzw. opłat niezależnych) wynosiła na koniec 2023 r. 31.380.902,98 zł (wielkość bez odsetek) i przewyższała wysokość rocznych planowanych przychodów (naliczeń) z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, które wynosiły 24.270.859,30 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 narastaniu tego problemu będzie zwiększone zaangażowanie miasta w zapewnienie odpowiedniej liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny.

## V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W 2023 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 sprawował Wydział Zarządzania Nieruchomościami Gminy Urzędu Miasta Płocka.

W roku 2021 na podstawie zarządzenia nr 2176/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 11 lutego 2021r., zarządzenia nr 2614/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 31 sierpnia 2021 r. oraz zarządzenia nr 2902/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 1 grudnia 2021 roku powierzono w zarządzanie Zarządowi Budynków Komunalnych w Płocku lokale mieszkalne będące własnością spółek miejskich, a wynajmowanych przez Gminę Płock.

**Tabela 14.** Wykaz lokali powierzonych w zarządzanie Zarządowi Budynków Komunalnych w Płocku.

Lokale mieszkalne przekazane w zarządzanie Zarządowi Budynków Komunalnych w Płocku			
L.p	Adres	Ilość (szt.)	Zasób
1	Grodzka 8	31	Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o.
2	Jasna 13 A	15	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
3	Kaczmareckiego 2	29	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
4	Kaczmareckiego 4	23	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.
5	Kleeberga 1	68	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
6	Kleeberga 1 A	65	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
7	Kochanowskiego 7 A	4	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.
8	Królewiecka 18	12	Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o.
9	Kutrzeby 19	12	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
10	Kwiatka 3 i 3 A	22	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
11	Kwiatowa 19	12	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
12	Padlewskiego 6	16	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
13	Sienkiewicza 38	29	Miejski Zakład Gospodarki mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.
14	Sienkiewicza 38 oficyna	12	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.
15	Sienkiewicza 25	15	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
16	Sienkiewicza 40	15	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
17	Sienkiewicza 65	6	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
18	Sienkiewicza 44	15	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
19	Sienkiewicza 46	21	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
20	Polna 7	13	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.

## **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2023 r. były przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, które wynosiły 12.773.780,90 zł. 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 ich finansowania. 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 niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych do 85% kosztów inwestycji. W ramach tych działań w 2023 r. Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie udzielił Gminie Miasto Płock finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w wysokości: 13.170.175,64 zł, co stanowi 85% faktycznych kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Gminy w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 1 Maja 2, w wyniku, której powstanie 35 lokali mieszkalnych.

Ponadto w 2023 r. Miasto pozyskało dofinansowanie w wysokości 564.592.96 zł ze środków Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na zakup 6 lokali mieszkalnych przy ulicy: - Kolegialnej 27/1 m 19; - Jakubowskiego 7 m 7; - Krótkiej 8 m 23; - Kilińskiego 27 m 2, - Kolegialnej 29/2 m 10 oraz Gradowskiego 16 m 90, co stanowiło 50 % ogólnej wartości przedsięwzięcia.

W 2023 roku Gmina – Miasto Płock ubiegała się również o dofinansowanie ze środków Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego na remont lokali mieszkalnych (pustostanów) i w ramach tego pozyskała środki w wysokości 1.000.028,88 zł, co stanowiło od 80 do 85 % faktycznie poniesionych kosztów związanych z wykonaniem remontów 45 pustostanów przed ponownym zasiedleniem: Bartnicza 4 m 65, Kolegialna 11 m 5, Pszczela 3 m 85, Bielska 26 m 29, Pszczela 2 m 99, Słodowa 2 m 19, Pszczela 3 m 44, M. C. Skłodowskiej 1 m 85, Bartnicza 2 m 73, Obr. Westerplatte 5/1 m 5, Tumska 5 m 47, Bukowa 40 m 1, Kwiatka 59 m 6, Tumska 5 m 51, Kwiatka 59 m 12, Popłacińska 42 a m 17, Bartnicza 4 m 18, Słodowa 4 m 8, Słowackiego 23 m 60, Pszczela 3 m 109, Słoneczna 62 m 9, Jakubowskiego 11 m 5, Słodowa 4 m 27, Obr. Westerplatte 4 m 20, Słodowa 4 m 124, Kazimierza Wielkiego 4 m 14 a, Krótka 8 m 14, Padlewskiego 2 m 10, Sienkiewicza 17 B m 1a, Gałczyńskiego 8 m 46, Gradowskiego 6 m 11, Kredytowa 3 m 28, Pszczela 7 m 17, Pszczela 3 m 23, Pszczela 2 m 203, Miodowa 25 A m 10, Miodowa 25A m 12, Pszczela 7 m 60, Bielska 36/1 m 33, Jachowicza 44 m 1, M. C. Skłodowskiej 4 m 106, Kazimierza Wielkiego 4 m 21, Jaśminowa 4 m 55, Bartnicza 7 m 76, Bartnicza 4 m 3.

W ramach rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM) Gmina Miasto Płock pozyskała środki finansowe w wysokości:

- 828.508,25 zł na remont i przebudowę budynku przy ul. Henryka Sienkiewicza 48;
- 822.111,56 zł na budowę budynku przy ul. Henryka Sienkiewicza 46;
- 1.559.562,00 zł na budowę budynku przy ul. 1 Maja 2.



## VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW, W TYM KOSZTÓW INWESTYCYJNYCH

Wydatki poniesione w 2023 r. na utrzymanie mieszkaniowego zasobu stanowiącego własność Gminy Miasta Płock wyniosły 15.169.207,51 zł.

**Tabela nr 15.** Wydatki poniesione w 2023 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:	<b>8.453.315,03</b>
	woda i kanalizacja (awarie nierozliczone na lokatorów)	8.219,25
	utrzymanie czystości (wewnątrz budynków)	161.281,94
	administracja i ogólne, w tym m.in. płace, koszty związane z użytkowaniem pomieszczeń biurowych, materiały biurowe)	2.379.519,21
	wynagrodzenie administratora	3.185.274,40
	zaliczki wnoszone na rzecz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	2.268.126,43
	inne, w tym m.in. ubezpieczenia, usługi kominarskie, e.e. na klatkach schodowych i przed budynkami, dozоровanie, dezynfekcja i deratyzacja, ogrzewanie pustostanów	450.893,80
2	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - utrzymanie techniczne (naprawy/konserwacje)	<b>1.073.425,82</b>
3	Wydatki na przebudowy, remonty oraz inne roboty budowlane w budynkach gminnych (środki z budżetu miasta)	<b>3.438.848,88</b>
4	Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusze remontowe *	<b>2.203.617,78</b>
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>15.169.207,51</b>

Stan na dzień 31.12.2023 r. \*w tym wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Płock w wysokości 2.188.699,74 zł oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusz remontowy w wysokości 14.918,04 zł

Gmina Miasto Płock w 2023 r. na inwestycje mieszkaniowe wydatkowała 8.719.349, 20 zł tj:

- 2.609.759,20 zł na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Miodowej 27 oraz na podwyższenie kapitału zakładowego:
- Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w związku z budową budynku przy ul. Sienkiewicza 46 w wysokości 822.500,00 zł, 1.560.000,00 zł na inwestycje przy ul. 1 Maja 2 oraz 829.000,00 zł na inwestycje przy ul. Sienkiewicza 48;
- Inwestycji Miejskich Sp. z o.o 2.898.100, 00 zł z przeznaczeniem na zadanie „Realizacja inwestycji przy ul. Kazimierza Wielkiego (obecnie Polna 25 i 25A) i Kościuszki 3B”.

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

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

1. W oparciu o „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Płock w latach 2020–2024” kontynuowany jest program, który ma na celu ułatwienie młodym ludziom, rozpoczynającym pracę zawodową, zamieszkanie w Płocku, a jednocześnie wspiera proces rewitalizacji zdegradowanych obszarów miasta. Rok 2023 to już 8 edycja programu pod nazwą „Mieszkania na start”. Realizację autorskiego programu rozpoczęliśmy w 2016 roku przydziałem 15 lokali w budynku przy Sienkiewicza 25. Program jest przeznaczony dla osób młodych w wieku pomiędzy 18 a 35 lat, przy czym warunek ten dotyczy wszystkich osób objętych wnioskiem. Kolejnym warunkiem jest posiadanie dochodu, który zgodnie z zapisami w uchwale w roku 2023 zawierał się w przedziale:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym - od 200% kwoty najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu składania wniosku do 150% przeciętnego wynagrodzenia brutto według ostatniego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poprzedzającego złożenie wniosku.
- b) w gospodarstwie dwuosobowym - od 150% kwoty najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu składania wniosku do 125% przeciętnego wynagrodzenia brutto według ostatniego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poprzedzającego złożenie wniosku.
- c) w gospodarstwie liczącym trzy lub więcej osób - od 125% kwoty najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu składania wniosku do 100% przeciętnego wynagrodzenia brutto według ostatniego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poprzedzającego złożenie wniosku. Wyliczenie powyższych danych znajdują się w tabeli numer 16.

Należy zauważyć, że o lokal w programie „Mieszkania na start” może ubiegać się osoba, która nie posiada jeszcze wystarczających dochodów, ale może "wesprzeć się" poręczycielem. Wówczas do dochodów gospodarstwa domowego dolicza się dochód osoby niewchodzącej w jego skład, w części, w której przekracza on minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące w roku składania wniosku. Warunkiem Poręczenie polega na zobowiązaniu się przez tą osobę ewentualnego pokrycia zobowiązań przyszłego najemcy z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

Warto zauważyć, że mieszkania te nie są przyznawane „na zawsze”. Pierwsza umowa podpisywana jest na czas oznaczony pięciu lat z możliwością zawarcia kolejnej umowy, jednak łącznie nie dłużej niż na 10 lat.

**Tabela nr 16** - Dochody obowiązujące przy składaniu wniosków w Programie „Mieszkania na start”.

Lp	Ilość osób	2022	2023
1	gospodarstwo jednoosobowe <b>200% - 150 %</b>	2.676,88 – 8.992,64	3.176,88 – 10.100,24
2	gospodarstwo dwuosobowe <b>150% - 125 %</b>	2.007,66 – 7.493,86	2.382,66 – 8.416,87
3	gospodarstwo trzy i więcej osobowe <b>125% - 100 %</b>	1.673,05 – 5.995,09	1.985,55 – 6.733,46

Lokale podnajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać:

**Tabela nr 17 - powierzchnie użytkowe lokalu**

	<b>Ilość osób</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali</b>
1	w gospodarstwie jednoosobowym	45 m <sup>2</sup>
2	w gospodarstwie dwuosobowym	55 m <sup>2</sup>
3	w gospodarstwie trzyosobowym	65 m <sup>2</sup>
4	w gospodarstwie czteroosobowym	Nie wprowadza się ograniczeń powierzchni dla gospodarstw domowych składających się z czterech lub większej ilości osób.
5	w gospodarstwie pięcioosobowy i więcej	

Do 2022 roku przydzielono ponad 320 mieszkań w 14 budynkach. Rok 2023 to przydział lokali w dwóch lokalizacjach: Polna 25B – 30 lokali oraz Sienkiewicza 46 – 21 lokali. Kolejni podnajemcy lokali przydzielanych w programie „Mieszkania na start” odebrali klucze w lipcu 2023 roku. Do bloku przy Polnej w Płocku wprowadziło się 30 rodzin. 26 z nich to lokale, które przydzielono w ramach programu „Mieszkania na start”. Cztery mieszkania przydzielono osobom z orzeczeniem o niepełnosprawności. Budynek przy Polnej 25 B powstał w ramach II etapu inwestycji pn. „Budownictwo wielorodzinne wraz ze żłobkiem przy ul. Kazimierza Wielkiego 52 w Płocku – etap II” realizowanej przez Inwestycje Miejskie Sp. z o.o. Na osiedlu Skarpa powstał czterokondygnacyjny, dwuklatkowy budynek z 30 lokalami mieszkalnymi. Na parterze przewidziano po jednym mieszkaniu dostosowanym dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami. W budynku znalazły się dwu i trzy pokojowe mieszkania o powierzchni od 35 do 60 m<sup>2</sup>. Koszt inwestycji wynosi ponad 9.295.032,34 zł, a ponad 6.580.524,85 zł pochodzi z pozyskanego przez spółkę Inwestycje Miejskie dofinansowania z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

W roku 2023 proces rewitalizacji płockiej starówki kontynuowała spółka Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego realizując kolejny etap przebudowy pierzei ulicy Sienkiewicza, gdzie zbudowano nową kamienicę pod numerem 46. To inwestycja, w ramach której powstało 21 lokali, z czego 20 przeznaczonych zostało do realizacji Programu „Mieszkania na start”. Lokale mają powierzchnię od 31 do 50 m<sup>2</sup>, zaś jeden zostało rozdysponowanych w ramach autorskiego programu „Mieszkania na start”. Lokal o powierzchni 140 m<sup>2</sup> na parterze został przygotowany i przeznaczony na Rodzinny Dom Dziecka. Całkowity koszt przedsięwzięcia wyniósł ponad 8.289.249,21 zł, natomiast wartość finansowego wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego to 7.818.448 zł.

Lokale w budynku przy Sienkiewicza 46 oraz Polnej 25 B były podnajmowane w oparciu o wnioski składane do końca września 2022 roku. Na listę wpisano 204 wnioski spośród 262, które wpłynęły. Negatywnie rozpatrzono 58 wniosków z uwagi na zbyt mały dochód lub przekroczenie wieku kwalifikującego do ubiegania się o podnajęcie lokalu w programie.

Po analizie zakwalifikowanych wniosków widać, iż ponownie najczęściej pochodziło od gospodarstw jednoosobowych – 79 wniosków i dwuosobowych – 78 wnioski. Dużą grupę stanowią wnioski rodzin trzyosobowych – 35 wniosków. Pozostałą ilość stanowią wnioski rodzin czteroosobowych i pięcioosobowych – 12 wniosków. Z listy osób oczekujących na podnajęcie lokalu w ramach Programu „Mieszkania na start” zrealizowano 74 wnioski poprzez złożenie oferty podnajęcia lokalu. Wśród nich było 12 odmów przyjęcia złożonej oferty. Łącznie z lokalami odzyskanymi do ponownego zasiedlenia, w roku 2023 wykonano 62 przydziały lokali w programie „Mieszkania na start”.

**Tabela nr 18** - Ilość wniosków zakwalifikowanych do Programu „Mieszkania na start” w latach 2016 – 2023:

L.p.	Rok obowiązywania listy	Ilość złożonych wniosków	Ilość odrzuconych wniosków	Ilość wniosków pozytywnie zweryfikowanych
1	2016	130	83	47
2	2017	204	126	78
3	2018	280	74	206
4	2019	151	32	119
5	2020	125	37	88
6	2021	213	69	144
7	2022	282	179	103
8	2023	262	58	<b>204</b>

W 2021 roku po raz pierwszy zostały złożone wnioski o przedłużenie umowy podnajmu na kolejny okres przez lokatorów budynku przy ulicy Sienkiewicza 25. Jedynie trzech podnajemców nie przedłużyło umów podnajmu na kolejne 5 lat. W roku 2022 składane były wnioski o przedłużenie podnajmu z lokalach znajdujących się w kamienicy przy Padlewskiego 6. Jedna osoba zrezygnowała z dalszego podnajmu, a cztery rodziny wystąpiły o zamianę na inny lokal z uwagi na powiększenie rodziny i wnioski te zostały zrealizowane. W 2023 roku 99% podnajemców z budynku przy Kleeberga 1 złożyło wnioski o przedłużenie podnajmu. Sporadyczne są sytuacje zdawania lokali podczas trwania najmu, jednakże coroczna duża liczba wniosków na liście pozwala na składanie ofert kolejnym podnajemcom. Według stanu na dzień 31.12.2023 roku w rejestrze widnieją 22 wnioski o zamianę podnajmu lokalu w programie „Mieszkanie na start”. Jak można zaobserwować okres najmu i relatywnie niski czynsz zapewniają stabilność w sytuacji mieszkaniowej w okresie startu w dorosłe życie oraz umożliwić młodym ludziom skupienie się na rozwoju zawodowym w taki sposób ażeby po upływie 10 lat zamieszkiwania mogli zapewnić sobie mieszkanie we własnym zakresie. W połowie stycznia bieżącego roku zostały opublikowane listy osób oczekujących na wynajęcie lokalu z programu „Mieszkania na start” w 2024 roku. Na kolejne inwestycje, które będą realizowane w bieżącym roku oczekuje 199 wniosków. Analizując tabelę pod kątem zakwalifikowanych wniosków w kolejnych latach widać wysokie zainteresowanie programem. Corocznie na listach jest wystarczająca ilość wniosków do zasiedlenia zaplanowanych inwestycji. Jednocześnie pragnę zaznaczyć, że wszystkie istotne informacje na bieżąco są aktualizowane w stałej zakładce dedykowanej programowi (plock.eu – Mieszkaniec – Mieszkania – Mieszkania na Start)

**Tabela nr 19** - Adresy budynków, w których wynajmowane są lokale w Programie „Mieszkania na start”

Lp.	Adres budynku	Inwestor	Rok zasiedlenia	Ilość mieszkań w MNS
1	Sienkiewicza 25	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2016	15
2	Padlewskiego 6	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2017	16
3	Kleeberga 1	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2018	60
4	Sienkiewicza 38	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.	2019	27
5	Sienkiewicza 40	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2019	13
6	Kościuszki 3b	Inwestycje Miejskie	2020	12
7	Kaczmarskiego 2	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2020	28

8	Królewiecka 18	ARS Agencja Rewitalizacji Starówki Sp. z o.o.	2021	12
9	Polna 25A	Inwestycje Miejskie	2021	12
10	Kleeberga II etap	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2021	64
11	Sienkiewicza 38 (oficyna lewa)	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.	2022	12
12	Kaczmareckiego 4	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.	2022	23
13	Polna 7	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.	2022	13
14	Sienkiewicza 44	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2022	15
15	Polna 25B	Inwestycje Miejskie Sp. z o.o	2023	26
16	Sienkiewicza 46	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2023	20

**Tabela nr 20** - Ilość wniosków zakwalifikowanych do Programu „Mieszkania na start” w latach 2016 – 2023:

L.p.	Rok obowiązywania listy	Ilość złożonych wniosków	Ilość odrzuconych wniosków	Ilość wniosków pozytywnie zweryfikowanych
1	2016	130	83	47
2	2017	204	126	78
3	2018	280	74	206
4	2019	151	32	119
5	2020	125	37	88
6	2021	213	69	144
7	2022	282	179	103
8	2023	262	58	204

Przydział mieszkań odbywa się w sposób maksymalnie transparentny. O kolejności na liście decydują obiektywne kryteria, zaś miejsce na liście ma wpływ na kolejność otrzymywania ofert zgodnych z oczekiwaniami wnioskodawcy (powierzchnia lokalu, kondygnacja). Dobór osób do mieszkań dokonywany jest z wykorzystaniem programu komputerowego – po wprowadzeniu danych lokalu (zgodnie z numeracją w budynku) system wskazuje osobę, która powinna otrzymać ofertę. Udział czynnika ludzkiego w całym procesie został ograniczony do niezbędnego minimum, czyli oceny prawidłowości składanych dokumentów.

2. W okresie sprawozdawczym w nowo powstałym budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Płocku przy ul. Miodowej 27 zainstalowano przedpłatowy system poboru wody oraz przedpłatowy system poboru ciepła. W przyszłości planuje się sukcesywne wyposażanie kolejnych lokali gminnych w tego rodzaju systemy.

3. W roku 2023 na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami Gmina – Płock 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 2017 roku, zakupując lokal numer 12 przy ulicy Kolegialnej 33.

**DYREKTOR**  
Wydziału Zarządzania Nieruchomościami Gminy  
*Wojciech Petecki*

**ZASTĘPCA PREZYDENTA**  
Miasta Płocka  
*Piotr Dyśkiewicz*

załącznik do sprawozdania z realizacji działań w ramach Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2020-2024

**Tabela nr 4.** Liczba i lokalizacja lokali o najmie socjalnym

<b>Adres</b>	<b>Ilość lokali socjalnych</b>
2	3
Bartnicza 2	1
Bartnicza 4	3
Bartnicza 7	3
Gałczyńskiego 8	1
Jaśminowa 1	3
Jaśminowa 4	4
Kredytowa 2	1
Miodowa 25	17
Miodowa 25A	15
Miodowa 27	7
Miodowa 29	6
Miodowa 35	5
Miodowa 37	3
Miodowa 39	3
Miodowa 41	3
Miodowa 47	1
Miodowa 49	2
Miodowa 51	5
Na Skarpie 8	2
Norwida 6	1
Pszczela 2	3
Pszczela 3	6
Pszczela 7	1
Skłodowskiej 1	4
Skłodowskiej 2	1
Skłodowska 4	3
Słodowa 1	2
Słodowa 2	2
Słodowa 3	1
Słodowa 4	5
Słowackiego 16	1
Słowackiego 23	1
3 Maja 15	1

Bielska 12	2
Bielska 26	1
Bielska 31	5
Bielska 35	2
Jachowicza 44	1
Mickiewicza 6	1
Kochanowskiego 7a	2
Nowy Rynek 14	6
Nowy Rynek 20	4
Obrońców Westerplatte 4	1
Ostatnia 7A	2
Otolińska 23	95
Padlewskiego 2	2
Padlewskiego 16	1
Padlewskiego 17 A	1
Padlewskiego 17 C	1
Padlewskiego 17B	1
Sienkiewicza 38	1
Żyzna 4	2
Żyzna 4B	4
Żyzna 4C	5
Bukowa 30a	2
Bukowa 30	2
Bukowa 32	1
Bukowa 34a	2
Bukowa 36	1
Bukowa 40	1
Gradowskiego 6	1
K. Wielkiego 4	4
K. Wielkiego 14	1
Kilińskiego 1	4
Kilińskiego 3	3
Kolegialna 11	1
Kolegialna 3	7
Kolegialna 29/2	1
Kościuszki 5	5

Krótką 2	1
Krótką 4a	1
Krótką 8	2
Kwiatka 59	5
Misjonarska 16	1
Nowowiejskiego 11	2
Popłacińska 42	5
Popłacińska 42a	2
Popłacińska 42B	10
Sienkiewicza 9	1
Sienkiewicza 13c	1
Sienkiewicza 14ab	7
Sienkiewicza 15abc	4
Sienkiewicza 16	1
Sienkiewicza 17ab	5
Sienkiewicza 18ab	1
Sienkiewicza 20	1
Sienkiewicza 45	1
Słoneczna 56	1
Słoneczna 62	2
Słoneczna 64	3
Tumska 9a	2
Wyszogrodzka 1	2
Wyszogrodzka 34	1
Wyszogrodzka 34/1	4
Wyszogrodzka 34/2	7
Wyszogrodzka 34/3	3
Zielona 40	1
Zduńska 13	1
Kwiatka 10	1
Kwiatka 11	3
Jerozolimska6/8/10	1
<b>OGÓŁEM</b>	<b>376</b>

Stan na dzień 31.12.2023

**DYREKTOR**  
Wydziału Zarządzania Sieruchomościami Gminy  
*Wojciech Petecki*

**ZASTĘPCA PREZYDENTA**  
Miasta Płocka  
*Piotr Dyskiewicz*

**PREZYDENT**  
Miasta Płocka  
*Andrzej Nowakowski*