

UCHWAŁA NR 151/VII/2024
RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 28 listopada 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy -
Miasto Płock w latach 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) w związku z art. 21 ust. 2 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) Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasto Płock w latach 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Płocka

Artur Jaroszewski

Załącznik
do Uchwały nr 151/VII/2024
Rady Miasta Płocka
z dnia 28 listopada 2024 roku

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Miasto Płock
w latach 2025-2029**

WPROWADZENIE

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy na zasadach określonych w ustawie 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 zasobem lokali mieszkalnych. Ustala on zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali o najmie socjalnym, lokali zamiennych a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów, plany w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, zasady polityki czynszowej, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Ustawa określa, że program ten powinien być opracowany co najmniej na 5 lat i obejmować:

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

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Płock w latach 2025-2029 (dalej zwany: WPGMZG) stanowi rozwinięcie Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka do 2030 r., przyjętej Uchwałą Nr 810/XLIX/18 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2018 r., w której został określony jako dokument programowy Miasta.

Spis treści:

Rozdziały:

I. PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY – MIASTO PŁOCK

II. ANALIZA POTRZEB, PLAN REMONTÓW ORAZ PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY – MIASTO PŁOCK

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW W TYM KOSZTÓW INWESTYCYJNYCH

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

I. PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY – MIASTO PŁOCK

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi ogół lokali mieszkalnych położonych:

1. w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy,
2. w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
3. w budynkach położonych na nieruchomościach, których Gmina jest współwłaścicielem w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
4. w budynkach będących w samoistnym posiadaniu gminy (dawny zarząd przymusowy),
5. w budynkach spółdzielczych, gdzie Gmina posiada własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
6. w budynkach będących własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem SIM).

Z uwagi na fakt, że znaczna część lokali będących obecnie w dyspozycji Miasta nie stanowi mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z definicją ustawową, lecz mieszkania te służą realizacji celów objętych WPGMZG, to zostały one ujęte w niektórych obszarach objętych tym opracowaniem.

Tabela nr 1. Struktura zasobów mieszkaniowych Gminy - Miasto Płock oraz lokali niestanowiących zasobu mieszkaniowego, lecz będących w dyspozycji Miasta według stanu własności budynków.

L.p	Wyszczególnienie	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)
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 (10 w SM)	79.480,26 (495,59 w SM)
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	10.892,20
5	Zasoby lokalowe niestanowiące mieszkaniowego zasobu gminy, znajdujące się w dyspozycji Miasta, będące własnością SIM lub innych podmiotów	910	40.800,05
	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	38	14	17	41	110
Pow. budynków (m ²)	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. Liczba i lokalizacja lokali z najmem socjalnym

L.p	Adres	Ilość lokali z najmem 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	208
11	Ogółem:	376

Stan na dzień 31.12.2023 r. w tym 5 lokali w zasobie ARS.

Wielkość i struktura oraz stan jakościowy gminnych zasobów mieszkaniowych w Płocku jest wypadkową przyjętego programu inwestycyjnego związanego z realizacją budynków mieszkalnych z przeznaczeniem lokali na wynajem (komunalnych i SIM budowanych na potrzeby gminy), naturalnym ubytkiem lokali mieszkalnych wynikającym z konieczności rozbiórki budynków będących w bardzo złym stanie technicznym, a także wynikiem realizowanego programu remontowego oraz planowanej sprzedaży lokali. Zmiany ilościowe oraz strukturalne powinny być skorelowane z istniejącymi potrzebami mieszkaniowymi, te zaś wynikają z:

1. dużego popytu na mieszkania o stosunkowo niskich czynszach głównie przez osoby młode zakładające lub planujące założyć rodzinę, które nie są w stanie zakupić własnego lokalu, w tym osoby będące wychowankami domów dziecka i rodzin zastępczych,
2. zmniejszającego się stanu zasobów mieszkaniowych poprzez wyłączenie z użytkowania budynków mieszkalnych, znajdujących się w zasobach miasta Płock oraz budynków prywatnych, co do których organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców,
3. konieczności zapewnienia lokali o najmie socjalnym na podstawie wyroków eksmisyjnych orzeczonych przez sąd,

4. oczekiwań osób zamieszkujących w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnych, gdzie uwolnienie czynszów spowodowało ich znaczny wzrost.

W oparciu o dotychczasowe doświadczenia i dane należy zakładać, że zapotrzebowanie na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, w tym na lokale zamienne będzie utrzymywało się na stałym poziomie. Jeżeli tendencja ta utrzymałaby się, to przy założeniu, iż nie nastąpi istotny wzrost w zakresie ilości budynków wyłączanych corocznie z użytkowania zarówno decyzjami organów nadzoru budowlanego, jak i decyzjami o charakterze właścicielskim (przez Prezydenta Miasta), Miasto ma szansę uporania się z tym problemem w ciągu kilku najbliższych lat.

Popyt na lokale mieszkalne (wynajmowane na czas nieoznaczony zwane dalej "lokalami komunalnymi" oraz lokale o najmie socjalnym) będzie największy w grupie lokali o najmie socjalnym. 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. 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 między innymi częste zmiany w zakresie już podjętych decyzji o przydziale lokalu. W poprzednich latach nastąpiła zmiana struktury wewnętrznej zasobu lokali o najmie socjalnym, których wzrost ilościowy oparty został głównie na zwiększeniu się ich liczby w obszarze budynków z przewagą lokali komunalnych (Tabela nr 3, poz.10). Tendencja ta powinna zostać utrzymana, gdyż jest to niezwykle korzystne z przyczyn społecznych z uwagi na zapobieganie procesowi gettyzacji, co z kolei przekłada się na powstawanie zjawisk o charakterze patologicznym.

Podejmując działania zmierzające do pozyskania nowych lokali, zwłaszcza lokali o najmie socjalnym, należy wziąć pod uwagę, że nie jest celowe budowanie budynków z przeznaczeniem wyłącznie dla najemców lokali o najmie socjalnym, o ilości lokali większej niż 15, gdyż planowanie zbudowania budynku z takim przeznaczeniem powoduje ostre protesty właścicieli i mieszkańców okolicznych nieruchomości, a ponadto osoby o niskim statusie społecznym często funkcjonują w środowiskach patologicznych tworząc w nowych obiektach skupiska biedy i patologii, co utrudnia resocjalizację społeczną.

Zakłada się, że potrzeby w zakresie lokali o najmie socjalnym będą na podobnym poziomie i tym samym przeznaczenie w zasobie lokali do wynajmu socjalnego musi być procesem ciągłym. Aktualne potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne

L.p.	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 5. Potrzeby mieszkaniowe w Płocku w latach 2023-2029

L.p.	Rok	Zapotrzebowanie ogółem	Z tego lokale	
		Zgodnie z programem (prognoza)	komunalne	najem socjalny
			Zgodnie z programem (prognoza)	Zgodnie z programem (prognoza)
	1	2	4	6
1	2023	1041*	204*	784*
2	2024	1039	198	801
3	2025	1040	183	779
4	2026	1040	168	757
5	2027	1040	153	735
6	2028	1040	138	713
7	2029	1040	123	691

* - dane na podstawie średniej liczby złożonych wniosków w poszczególnych latach 2020 – 2024.

Tabela zawiera dane dotyczące zapotrzebowania sporządzonego w oparciu o ilość wniosków, które pozytywnie zweryfikowano do realizacji w Wydziale Zarządzania Nieruchomościami Gminy na 2023 rok według stanu na dzień 31.01.2023 r. przy uwzględnieniu uśrednionego zapotrzebowania w latach 2020-24 (spadek o 15 w grupie lokali komunalnych oraz 22 w grupie najmu socjalnego).

Analiza wniosków osób ubiegających się o lokale komunalne i lokale z najmem socjalnym oraz wyroków sądowych orzekających eksmisję z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia najmu socjalnego lokalu, wskazuje, że według stanu na dzień 31.01.2023 r. dla realizacji wszystkich pozytywnie rozpatrzonych wniosków, konieczne byłoby zapewnienie 1041 lokali mieszkalnych, w tym 784 lokali z najmem socjalnym.

Od wielu lat obserwowana jest utrzymująca się liczba wpływających wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym gminę do zapewnienia najmu socjalnego lokalu lub

pomieszczenia tymczasowego - około 30 rocznie. Tymczasem rocznie realizowanych było około 50 wniosków osób oczekujących na najem socjalny lokalu.

Jednocześnie zauważalna jest stagnacja na liście osób oczekujących na lokale komunalne. 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 jest realizowana głównie z tych budynków, co będzie miało przełożenie na realizację wniosków osób oczekujących na listach.

Większość wniosków realizowanych w poprzednich latach dotyczyło lokali zamiennych oraz lokali z najmem socjalnym dla osób mieszkających w budynkach przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania decyzją PINB, przeznaczonych do remontu lub rozbiórki decyzjami właścicielskimi Miasta (zarządzenia Prezydenta Miasta). Z uwagi na priorytet przydziału lokali zamiennych przekłada się to na ilość realizowanych wniosków z list oczekujących na lokale z innych tytułów.

W celu częściowego zaspokojenia tych potrzeb w latach 2025-2029 należy:

1. Prowadzić programy budowy mieszkań z udziałem SIM i spółek miejskich z prawem zasiedlania lokatorów wskazanych przez gminę.
2. Prowadzić modernizację budynków gminnych lub należących do spółek miejskich w ramach środków z Funduszu Dopląt Banku Gospodarstwa Krajowego oraz innych zewnętrznych źródeł finansowania.

Biorąc pod uwagę te działania oraz pozostałe opisane w programie uwarunkowania w tabeli nr 6 przedstawiono prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Płock.

Tabela nr 6. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Płock na lata 2025-2029

L.p.	Pozycje	2025	2026	2027	2028	2029
1	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – ogółem	4261	4446	4379	4521	4501
2	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – z wyjątkiem lokali o najmie socjalnym	3881	4061	3984	4121	4096
3	Liczba lokali pozyskanych do dyspozycji gminy w kolejnych latach	0	205	51	162	0
4	Liczba lokali o najmie socjalnym	380	385	395	400	405
5	Ubytki lokali komunalnych m.in. wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn	0	0	98	0	0
6	Liczba lokali wykupionych ogółem	3686	3706	3726	3746	3766
7	Liczba lokali wykupionych w kolejnych latach	20	20	20	20	20

II. ANALIZA POTRZEB, PLAN REMONTÓW ORAZ PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWEGO GMINY – MIASTO PŁOCK

Z uwagi na wiek budynków, z których część (41 – Tabela nr 2) to budynki o stropach drewnianych wybudowane w latach przedwojennych, oraz znaczne zaległości remontowe, stan techniczny większości zasobów mieszkaniowych jest co najmniej niezadowolający. Wyniki przeprowadzanych okresowo kontroli stanu technicznego budynków będących własnością Gminy Miasto Płock przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 7. 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	110	100,00

Stan na dzień 31.12.2023 r.

Do najczęściej występujących wad budynków należy zaliczyć:

1. zawilgocenie i zagrzybienie budynków,
2. duże zagrożenie pożarowe budynków ze stropami i schodami drewnianymi i jednocześnie ogrzewanymi piecami kaflowymi,
3. zły stan konstrukcji więźby dachowej i pokrycia dachowego,
4. zły stan instalacji elektrycznych,
5. brak w budynkach centralnego ogrzewania (ogrzewanie piecowe, wymagające ponoszenia stałych nakładów finansowych na bezpieczeństwo jego użytkowania),
6. zły stan techniczny stropów drewnianych,
7. zły stan techniczny elewacji i balkonów,
8. brak w wielu mieszkaniach pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (wspólne w.c. i łazienki),
9. zły stan techniczny przynależnych pomieszczeń gospodarczych, zlokalizowanych poza budynkami mieszkalnymi,
10. zły stan techniczny chodników i dróg wewnętrznych.

Stan wyposażenia lokali przedstawia Tabela nr 8.

Tabela nr 8. 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	89,6
4	Instalacja c.w.u.	3.673	86,4
5	Łazienka	3.949	92,9
6	W.c (poza lokalem)	152	3,6
7	Instalacja gazu przewodowego	387	9,10

Stan na dzień 31.12.2023 r., ilość lokali ogółem

Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Płock wyliczać należy według niżej podanego wzoru wykorzystującego metodę czasową Rossa używaną dla obiektów, w których nie prowadzono regularnie remontów okresowych.

$$P_{rem.} = W_{odtw.} \times S_z \times P_{zas.}$$

$P_{rem.}$ - potrzeby remontowe,

$W_{odtw.}$ - wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego,

S_z - średni stopień zużycia zasobów,

$P_{zas.}$ - powierzchnia użytkowa zasobów

$S_z = (t : T) \times 100\%$,

gdzie:

t = średni wiek zasobu

T = średni przewidywany okres trwałości zasobu

Dla zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Płock S_z wynosi 0,6

$(60 \text{ lat} : 100 \text{ lat}) \times 100\% = 0,6$

$$P_{rem.} = 6.505,12 \text{ zł/m}^2 \times 0,6 \times 45.166,28 \text{ m}^2 = 176.287.242,80 \text{ zł}$$

Powyższa analiza wykazuje dużą potrzebę szybkiego i kompleksowego remontowania zasobów gminnych, gdyż brak przeprowadzania remontów kapitalnych budynków w wielu przypadkach może doprowadzić do ich wyłączenia z użytkowania, co w konsekwencji powodować będzie zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Płock. Rewitalizacja tych zasobów winna odbywać się w sposób zaplanowany, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów ekonomicznych i obejmować również stworzenie planów dotyczących rozbiórek budynków, w których koszty remontów znacznie przewyższają koszty budowy nowego obiektu o podobnych parametrach użytkowych, a wartości historyczne lub architektoniczne nie stoją temu na przeszkodzie.

Remonty oraz modernizacje budynków winny być prowadzone w oparciu o roczne plany remontów uwzględniające remonty bieżące, przebudowy budynków realizowane w ramach jednego roku budżetowego oraz inwestycje długookresowe przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej. Tworząc roczne plany remontów należy mieć na względzie to, że priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W pierwszej kolejności należy więc realizować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym:

1. w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną instalację gazową,
 - b) sprawną instalację odgromową,
 - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - d) elewację budynków bez ubytków,
 - e) sprawną instalację elektryczną,
 - f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - g) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku,
 - h) kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
 - i) sprawne dźwigi osobowe,
 - j) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym,
2. w zakresie standardu lokali mieszkalnych:
 - a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
 - b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - d) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Poprawa stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta winna nastąpić w okresie 18 lat. Warunkiem zachowania tego terminu jest zapewnienie corocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty stanowiącej 5,55 % wartości odtworzeniowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Płock (z wyłączeniem lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych) obliczanej według wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego obowiązującego w okresie od 1 października roku poprzedzającego tworzenie budżetu do 31 marca roku, w którym tworzony jest budżet Miasta.

W kolejnych latach nakłady te winny być obliczane według poniższego wzoru:

$$R \times 100\% : W = R\%$$

gdzie:

$$R = P_{\text{rem.}} : T_o$$

$$P_{\text{rem.}} = W_{\text{odtw.}} \times S_z \times P_{\text{zas.}}$$

$$W = P_{\text{zas.}} \times W_{\text{odtw.}}$$

R – roczne nakłady remontowe

W – wartość odtworzeniowa zasobu mieszkaniowego

R% - procentowo wyrażona wysokość nakładów remontowych koniecznych do zabezpieczenia w budżecie Miasta

P_{rem.} - potrzeby remontowe,

T_o – czas niezbędny na odtworzenie zasobu wynoszący 18 lat (w kolejnych latach wartość ta ulegać powinna zmianie o 1 rok) 18 lat

W_{odtw.} - wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego

S_z - średni stopień zużycia zasobów,

P_{zas.} - powierzchnia użytkowa zasobów (z wyjątkiem powierzchni budynków przeznaczonych do rozbiórki)

Przy obecnej wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, w budżetach Miasta Płocka na kolejne lata na poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego winna być przeznaczana przeciętnie kwota około **9.793.735,71 zł.**

$$176.287.242,80 \text{ zł} : 18 \text{ lat} = 9.793.735,71 \text{ zł}$$

$$9.793.735,71 \text{ zł} \times 100(\%) : 176.287.242,80 \text{ zł} = 5,55\%$$

Poza wskazaną powyżej kwotą Gmina Miasto Płock zobowiązana jest uczestniczyć w wydatkach remontowych dokonywanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których posiada udziały stosownie do przepisów ustawy o własności lokali tj. poprzez wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy lub bezpośrednie pokrywanie wydatków związanych z planowanymi remontami części wspólnych budynków.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

1. Sprzedaż lokali należy prowadzić we wszystkich budynkach, o ile:
 - jest to możliwe z uwagi na stan prawny nieruchomości,
 - nie pozostaje to w sprzeczności z planami inwestycyjnymi, bądź innymi zamierzeniami Gminy Miasto Płock,
 - od wybudowania budynku albo jego kompleksowego remontu upłynęło co najmniej 20 lat.
2. Sprzedaż lokali należy prowadzić tylko na rzecz ich najemców.
3. Najemcom nabywającym lokale należy udzielać bonifikaty, której wysokość winna być uzależniona od czasu trwania stosunku najmu z danym najemcą. Najemcom, którzy wynajmują lokal przez okres krótszy niż 10 lat nie należy udzielać bonifikaty.

W celu realizacji powyższych wytycznych podjęto uchwałę nr 276/XV/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 26 stycznia 2016 roku w sprawie: ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy (z późniejszymi zmianami). Pozwoliło to na rozpoczęcie sprzedaży lokali w nowych budynkach, co wiąże się ze zmianą sposobu zarządzania całą nieruchomością, która z chwilą wykupu pierwszego lokalu przestaje stanowić wyłączną własność Miasta, a staje się prawdziwym dobrem wspólnym mieszkańców, za które ci ponoszą odpowiedzialność, ale jednocześnie stają się świadomymi kreatorami miejsca swojego życia. Z punktu widzenia Miasta tego rodzaju zmiany są niezwykle pozytywne z uwagi na to, że od momentu powstania wspólnoty wszelkie prawa i obowiązki związane z zarządzaniem częściami wspólnymi budynku przechodzą de facto na zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Konsekwencją tego jest również inny sposób prowadzenia oraz finansowania wszelkich prac remontowych, czemu towarzyszą większe możliwości w kwestii pozyskiwania środków zewnętrznych. Kontynuacja polityki prywatyzacji w zaproponowanym kształcie będzie zmniejszać powoli, ale systematycznie udział gminy w kosztach remontów budynków oraz pozwoli na efektywniejsze zarządzanie zasobami mieszkaniowymi.

Ilość sprzedawanych mieszkań w kolejnych latach przyjęto uwzględniając w szczególności wysokość sprzedaży w roku 2024. W analogiczny sposób ustalono prognozowane wpływy ze sprzedaży lokali zakładając wzrost cen nieruchomości na poziomie 10%).

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2025-2029

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań (szt.)	Wpływy ze sprzedaży (zł)	Powierzchnia sprzedanych mieszkań (m ²)	Średnia pow. sprzed mieszkań(m ²)
2025	20	2.500.000	800	40
2026	20	2.500.000	800	40
2027	20	2.500.000	800	40
2028	20	2.500.000	800	40
2029	20	2.500.000	800	40

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku Gmina posiada udziały w 144 budynkach, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe. Udziały związane z prawem własności do 1.973 lokali o łącznej powierzchni 78.984,67 m².

Tabela nr 10. 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 3 lokali	1	0,69
2	Wspólnoty mieszkaniowe pow. 3 lokali	143	99,31
3	Ogółem:	144	100,00

Stan na dzień 31.12.2023 r.

Tabela nr 11. Wykaz wspólnot mieszkaniowych według % udziału Gminy - Miasto Płock

Lp	Udział Gminy Miasto Płock we wspólnotach mieszkaniowych	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 ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do kompetencji Rady Miasta należy ustalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym zasad polityki czynszowej (art. 21 ust.2 pkt 4).

I. Czynsz w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Płock winien być ustalany zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni winny być ustalane z uwzględnieniem czynników mających wpływ na wartość użytkową lokalu, a w szczególności:
 - a) położenia budynku z podziałem na centrum, śródmieście i peryferie, rodzaj zabudowy (zwarta, wolnostojąca),
 - b) położenia lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
 - c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - d) ogólny stan techniczny budynku w tym szczegółowe określenie stanu technicznego budynku z uwzględnieniem wieku budynku oraz wykaz części składowych, których wymiana lub remont kapitałowy ma wpływ na ocenę stanu technicznego.
2. Dla ustalania czynszu w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony lub oznaczony z wyjątkiem lokali o najmie socjalnym należy zastosować jedną stawkę bazową korygowaną (obniżaną) w sposób uwzględniający czynniki opisane w pkt I.1.
3. Dla lokali o najmie socjalnym ustalana będzie jedna stawka czynszu w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
4. Czynsze bez uwzględnienia obniżek czynszu, muszą być ustalone w takiej wysokości, ażeby przynajmniej zapewnić pokrywanie kosztów bieżącego utrzymania budynków, w tym niezbędnych remontów, jak również koszty budowy nowych budynków według wskaźnika amortyzacyjnego (1,5%).
5. Właściwym do ustalania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz czynników podwyższających lub obniżających ich wartość jest Prezydent Miasta (art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

II. Warunki obniżania czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Płock:

1. Ustala się wskaźniki obniżek stawek czynszu w następujących wysokościach:
 - a) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej się do ubiegania o obniżkę,
 - b) 25 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej się do ubiegania o obniżkę, ale nie wyższy niż 80% tej kwoty.
2. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali o najmie socjalnym.
3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali o najmie socjalnym oraz najemców którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.
4. Obniżki stosuje się także do podnajemców lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

5. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
6. Najemcy, o których mowa w ust. 5 mogą ubiegać się o obniżkę czynszu, jeżeli od co najmniej dwóch lat oczekują na wynajęcie lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy o mniejszej powierzchni i w tym okresie nie otrzymali propozycji wynajęcia takiego lokalu. Za okres dwóch lat oczekiwania uważa się dwa kolejne lata, w których wniosek o wynajęcie innego lokalu został uwzględniony w rejestrze określonym w §14 ust. 3 uchwały nr 340/XXI/2012 Rady Miasta Płocka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Płock.
7. W oparciu o zasady obniżania czynszu określone w pkt 1-6 udziela się obniżek do czasu wejścia w życie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Płock w latach 2030-2034.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina Miasto Płock w latach 2025-2029 zakłada utrzymanie istniejącego modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem. W 2016 r. Gmina Miasto Płock powołała jednostkę budżetową Zarząd Budynków Komunalnych w Płocku, której powierzyła zarządzanie lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, budynkami oraz nieruchomościami gruntowymi będącymi: własnością Gminy – Miasto Płock; w posiadaniu samoistnym Gminy; własnością lub współwłasnością osób fizycznych, którymi to lokalami i budynkami Gmina Miasto Płock zarządza jako prowadzący cudze sprawy bez zlecenia.

Do zadań Zarządu Budynków Komunalnych w Płocku należą m.in.:

1. zapewnienie prawidłowej technicznej eksploatacji budynków i lokali z wyjątkiem wykonywania remontów budynków i lokali,
2. zawieranie umów o wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem zasobem nieruchomości oraz nadzór nad ich realizacją,
3. zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
4. zawieranie umów dzierżawy nieruchomości lub ich części zabudowanych garażami, pozostających w zarządzie ZBK,
5. przygotowywanie potrzeb remontowych,
6. pobieranie czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokali i nieruchomości będących w zarządzie ZBK oraz prowadzenie rozliczeń z tym związanych,
7. wnoszenie należnych opłat na rzecz wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta, opłat z tytułu utrzymania nieruchomości będących współwłasnością miasta, opłat na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, w których miasto posiada lokale oraz prowadzenie rozliczeń tych opłat.

Zarząd Budynków Komunalnych w Płocku powierzył czynności związane z administrowaniem zasobem Gminy Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. Nadzór nad działalnością ZBK sprawuje Wydział Zarządzania Nieruchomościami Gminy.

Gmina Miasto Płock co do swojego zasobu podejmuje decyzje o charakterze właścicielskim, w tym m.in. dotyczące planowanych remontów, nadzoru nad ich realizacją, zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości, polityki przekwaterowań z budynków w złym stanie technicznym lub przeznaczonych na inwestycje.

Wszelkie przychody związane z użytkowaniem lokali mieszkalnych i niemieszkalnych stanowią przychody budżetu Miasta, zaś wszelkie wydatki związane z utrzymaniem zasobu są wydatkami Miasta finansowanymi z budżetu. Administrator – Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. za wykonywane czynności otrzymuje od Miasta wynagrodzenie w wysokości uzgodnionej przez strony.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali. Wpływy uzyskiwane przez Miasto z tego tytułu (według naliczeń i bez uwzględniania udzielanych obniżek czynszu) muszą przynajmniej zapewnić pokrywanie kosztów eksploatacji, utrzymania technicznego budynków, w tym niezbędnych remontów.

Finansowanie remontów i budowy nowych obiektów będzie odbywało się w oparciu o środki budżetu Miasta Płocka, środki uzyskiwane z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 304), jak również w oparciu o środki własne spółek, za co uważa się również środki pozyskiwane z kredytów.

Tabela nr 12. Rodzaje wydatków i sposób ich finansowania

Rodzaj wydatków	Źródło finansowania
utrzymanie techniczne zasobu, w tym m.in.: - remonty, z wyjątkiem kompleksowych remontów budynków, - konserwacje, - wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych.	czynsz / Fundusz Dopłat BGK /
koszty eksploatacji zasobu, w tym m.in.: - utrzymanie czystości, - dostawa mediów do części wspólnych budynków, - zaliczki na utrzymanie części wspólnych nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych, - wynagrodzenie administratora,	czynsz
kompleksowe remonty budynków	środki budżetowe / Fundusz Dopłat BGK / środki UE / środki własne spółek
budowa nowych budynków	środki budżetowe / Fundusz Dopłat BGK / środki własne spółek

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

Tabela nr 13. Koszty 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:	8.453.315,03
	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 kominiarskie, e.e. na klatkach schodowych i przed budynkami, dozorowanie, dezynfekcja i deratyzacja, ogrzewanie pustostanów	450.893,80
2	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - utrzymanie techniczne (naprawy/konserwacje)	1.073.425,82
3	Wydatki na przebudowy, remonty oraz inne roboty budowlane w budynkach gminnych (środki z budżetu miasta)	3.438.848,88
4	Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusze remontowe *	2.203.617,78
5	Wydatki związane z najmem lokali mieszkalnych od zewnętrznych podmiotów	4.169.924,46
	OGÓŁEM	19.339.131,97

Stan na dzień 31.12.2023 r.

* w tym wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto Płock w wysokości 2.188.699,74 zł oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusz remontowy w wysokości 14.918,04 zł

W kolejnych latach przewiduje się wzrost kosztów na utrzymanie zasobu mieszkalnego w związku:

- ze zwiększeniem zakresu robót remontowych wobec złego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- koniecznością zabezpieczania i rozbiórek budynków.

Tabela nr 14. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2025-2029.

L.p.	Rodzaj wydatku		2025	2026	2027	2028	2029
1	koszty bieżącej eksploatacji (wrost 6%)	koszty eksploatacyjne	3.000.000 zł	3.180.000 zł	3.370.800 zł	3.573.048 zł	3.787.430 zł
		wynagrodzenie administratora	3.200.000 zł	3.392.000 zł	3.595.520 zł	3.811.251 zł	4.039.926 zł
2	koszty remontów	konserwacja (wzrost 25%)	1.100.000 zł	1.210.000 zł	1.331.000 zł	1.464.100 zł	1.610.510 zł
		remonty (wzrost 18%)	3.500.000 zł	4.130.000 zł	4.873.400 zł	5.750.612 zł	6.785.722 zł
3	wydatki inwestycyjne*		0,00 zł	88.487.150 zł	13.827.890 zł	62.045.200 zł	0,00 zł
4	koszty zarządu we wspólnotach mieszkaniowych	zaliczka (wzrost 6%)	2.300.000 zł	2.438.000 zł	2.584.280 zł	2.739.336 zł	2.903.697 zł
		fundusz remontowy (wzrost 0%)	2.000.000 zł	2.200.000 zł	2.200.000 zł	2.200.000 zł	2.200.000 zł
Suma			15.300.000 zł	105.037.150 zł	31.782.890 zł	81.583.547 zł	21.327.285 zł
kwota finansowana wpływami z czynszu + wskaźnik amortyzacji 1,5% wydatków inwestycyjnych własnych narastająco			15.300.000 zł	16.550.000 zł	17.955.000 zł	19.538.347 zł	21.327.285 zł
kwota finansowana z budżetu lub źródeł zewnętrznych			0,00 zł	88.487.150 zł	13.827.890 zł	62.045.200 zł	0,00 zł

Wyjaśnienia:

* wydatki inwestycyjne na budowę lub przebudowę budynków, w których lokale będą w dyspozycji gminy

założona wysokość wzrostu kosztów oparta została na ich zmianie w poszczególnych grupach rodzajowych w okresie obowiązywania poprzedniego WPGMZG w latach 2020-2024

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

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

1. Zwiększenie liczby lokali o najmie socjalnym, w szczególności poprzez:
 - a) przeznaczanie zwalnianych mieszkań komunalnych o niższym standardzie na lokale o najmie socjalnym,
 - b) tworzenie lokali o najmie socjalnym we wszystkich budynkach w ilości od 20-30% ogólnej liczby lokali,
 - c) budowę budynków z lokalami o najmie socjalnym o ilości lokali nie większej niż 12.
2. Wzmocnienie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z czynszami i opłatami z tytułu najmu lokali oraz zaliczkami na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych.
3. Kontynuacja programu pn. „Mieszkania na start” w ramach, którego stworzone zostaną warunki mieszkaniowe dla osób w wieku do 35 lat w celu przeciwdziałania odpływowi ludzi młodych do innych ośrodków miejskich na terenie kraju i poza jego granicami.
4. Kontynuacja programu pn. "Mieszkanie dla seniora" w ramach, którego tworzone są warunki mieszkaniowe dla osób w wieku powyżej 60 roku życia w celu poprawy warunków życia mieszkańców w wieku poprodukcyjnym.
5. Wsparcie wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w pozyskiwaniu środków przeznaczonych na rewitalizację obiektów zabytkowych w ramach dotacji udzielanych przez Gminę Miasto Płock.
6. Poprawa efektywności energetycznej budynków gminnych.
7. Weryfikację zawartych umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem komunalnym.
8. Zakup lokali na tzw. wolnym rynku oraz w ramach prawa pierwokupu przysługującego Miastu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 20224 r. poz. 1145, 1222) na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zgodnie z § 2 Uchwały Rady Miasta Płocka Nr 907/LII/2023 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie ustanowienia na pierwszym podobzdarze rewitalizacji miasta Płocka Specjalnej Strefy Rewitalizacji.
9. Prowadzenie „legalizacji pobytu” osób podnajmujących lokale komunalne.