



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. KOMUNALNYCH

Płock, dnia 18 marca 2025 roku

dot: WOR.0011.4.6.2025.MD.1

**Wydział Obsługi Rady Miasta**

Zgodnie z planem pracy Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Płocka na 2025 rok poniżej przedstawiam przygotowany materiał:

- Ocena realizacji programu „Mieszkania na start”. Stan aktualny i perspektywy.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
Miasta Płocka  
Piotr Dyskiewicz

Otrzymują:  
1. adresat  
2. WZN - I - aa

**URZĄD MIASTA PŁOCKA**  
Wydział Obsługi Rady Miasta  
09-400 Płock, pl.Stary Rynek 1

2025 -03- 18

## Ocena realizacji programu „Mieszkania na start”

### Stan aktualny i perspektywy.

Zgodnie z zapisami uchwały nr 433/XXV/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 26 listopada 2020 roku ze zmianami oraz „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Płock w latach 2025–2029” zakładamy kontynuowanie programu pod nazwą „Mieszkania na start”, który ma na celu ułatwienie młodym ludziom, rozpoczynającym pracę zawodową, zamieszkanie w Płocku, a jednocześnie wspiera proces rewitalizacji zdegradowanych obszarów miasta. Realizację autorskiego programu rozpoczęliśmy w 2016 roku. 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 zawiera 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 corocznie ulegają zmianie w zależności od wysokości podanych wartości. Należy zauważyć, że o lokal w programie „Mieszkania na start” może ubiegać się również 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. 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 1 - Dochody obowiązujące przy składaniu wniosków w Programie „Mieszkania na start” w 2024 roku.

Lp	Ilość osób	2024
1	gospodarstwo jednoosobowe <b>200% - 150 %</b>	3.176,88 – 10.100,24
2	gospodarstwo dwuosobowe <b>150% - 125 %</b>	2.382,66 – 8.416,87
3	gospodarstwo trzy i więcej osobowe <b>125% - 100 %</b>	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 2 - powierzchnie użytkowe lokalu

	Ilość osób	Powierzchnia użytkowa lokali
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 pięćosobowym i więcej	

Od 2016 do 2024 roku przydzielono ponad 370 mieszkań w 16 budynkach. Jak można zauważyć, co roku oddawana była co najmniej jedna inwestycja, w której lokale przeznaczone są do realizacji programu „Mieszkania na start”.

**Tabela nr 1-** 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 Społecznego Sp. z o.o. Budownictwo	2016	15
2	Padlewskiego 6	Miejskie Towarzystwo Społecznego Sp. z o.o. Budownictwo	2017	16
3	Kleeberga 1	Miejskie Towarzystwo Społecznego Sp. z o.o. Budownictwo	2018	60
4	Sienkiewicza 38	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.	2019	27
5	Sienkiewicza 40	Miejskie Towarzystwo Społecznego Sp. z o.o. Budownictwo	2019	13

6	Kościuszki 3b	Inwestycje Miejskie	2020	12
7	Kaczmareckiego 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 Sp. z o.o.	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
17	Grodzka 8	ARS Agencja Rewitalizacji Starówki Sp. z o.o.	2024	31

W maju 2024 roku zakończono realizację inwestycji przy Grodzkiej 8, gdzie wręczono klucze do 31 mieszkań. Inwestycja, którą realizowała Agencja Rewitalizacji Starówki jest kolejnym etapem rewitalizacji płockiej starówki. Inwestycja pod nazwą: "Rozbiórka, rozbudowa, nadbudowa budynku kamienicy przy ul. Grodzkiej oraz budowa nowych oficyn od ul. Małachowskiego przewidzianej do realizacji w Płocku na działkach o nr ewid. 689/1,1117/6", realizowana była od grudnia 2022 roku do kwietnia 2024 roku.

Jest to kompleks budynków mieszkalno – usługowych, który obejmuje: budynek główny i dwie oficyny. Powstało 31 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 29,05 m<sup>2</sup> do 64,87m<sup>2</sup> oraz 3 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 51,30m<sup>2</sup>, 91,68m<sup>2</sup>, 123,10m<sup>2</sup>, a także garaże o powierzchni łącznej 61,45 m<sup>2</sup>. Budynek główny, od strony ul. Grodzkiej, którego ściana frontowa została indywidualnie wpisana do rejestru zabytków za numerem A-1465 w listopadzie 2018r., posiada 3 kondygnacje a na nich 10 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe. Oficyna zachodnia to 4 kondygnacje, na których mieści się 6 lokali mieszkalnych oraz komórki lokatorskie. Oficyna wschodnia to 4 kondygnacje, na których mieści się 15 lokali mieszkalnych, komórki lokatorskie, jeden lokal użytkowy oraz garaże. W zakres inwestycji wchodziły również prace związane z uzbrojeniem terenu oraz położenie instalacji wewnętrznych: centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacji sanitarnej, wentylacji mechanicznej, elektrycznej. Koszt budowy mieszkań to kwota 16,5 mln zł, przy dofinansowaniu z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości około 12 mln zł co stanowi ponad 70 % faktycznych kosztów

przedsięwzięcia. Przydziały realizowane w oparciu o wnioski składane w roku 2023 – do końca września.

Po analizie ilości wniosków zakwalifikowanych do programu „Mieszkania na start” widać wysokie zainteresowanie programem. Coroczna duża liczba wniosków na liście pozwala na składanie ofert kolejnym podnajemcom. Najwięcej wniosków jest jednoosobowych wniosków i rodzin dwuosobowych. Dużą grupę stanowią wnioski rodzin trzyosobowych wniosków. Nieznaczną ilość stanowią wnioski rodzin czterosobowych i pięciosobowych. Inwestycje, które są realizowane przez spółki miejskie bezbłędnie wpisują się w zapotrzebowanie na lokale wykończone pod klucz.

**Tabela nr 2** - Ilość wniosków zakwalifikowanych do Programu „Mieszkania na start” w latach 2016 – 2024:

L.p.	Rok obowiązywania listy	Ilość wniosków pozytywnie zweryfikowanych
1	2016	47
2	2017	78
3	2018	206
4	2019	119
5	2020	88
6	2021	144
7	2022	103
8	2023	204
9	2024	199

Jednocześnie pragnę zaznaczyć, że wszystkie istotne informacje na bieżąco są aktualizowane w Stałej zakładce dedykowanej Programowi (Plock.eu – Mieszkaniec – Mieszkania – Mieszkania na Start). 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.

Zgodnie z polityką mieszkaniową miasta w przyszłych latach nadal będą podnajmowane lokale w ramach programu „Mieszkania na start” w celu przeciwdziałania odpływowi ludzi młodych do innych ośrodków miejskich na terenie kraju i poza jego granicami. Realizacja tego zadania będzie realizowana w oparciu o plany inwestycyjne spółek miejskich oraz możliwości pozyskiwania dofinansowań z Banku Gospodarstwa Krajowego.

**Tabela nr 3 - Wykaz planowanych inwestycji mieszkaniowych**

Lp	Adres inwestycji	Ilość mieszkań	Inwestor	Rok realizacji
1	Sienkiewicza 48 – budynek frontowy I etap	8	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	2026
2	1 Maja 2	35	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	2026
3	Kwiatka 9	24	Agencja Rewitalizacji ARS Starówki Sp. z o.o.	2027
4	Sienkiewicza 51	20	Inwestycje Miejskie Sp. z o.o.	2027
5	Sienkiewicza 48 – oficyna lewa II etap	3	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	2027
6	3 Maja 21	16	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.	2028
7	Żyzna	58	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.	2028
8	Sienkiewicza 47	25	Agencja Rewitalizacji Starówki Sp. z o.o.	2028
9	Sienkiewicza 48 – III etap	16	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	2028

W 2021 roku po raz pierwszy zostały złożone wnioski przez podnajemców o przedłużenie umowy podnajmu na kolejny okres. Do 2024 roku 98% podnajemców uczestniczących w Programie „Mieszkania na start” złożyło wnioski o przedłużenie podnajmu. Niewielu uczestników programu zdaje lokal po zakończeniu pierwszej, pięcioletniej umowy. Zakończenie pierwszych 10 – letnich umów podnajmu nastąpi w przyszłym roku.

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 31.12.2024 roku w rejestrze widnieją 30 wnioski o zamianę podnajmu lokalu w programie „Mieszkanie na start”. Powodem składania wniosku o zamianę jest powiększenie rodziny. Przy kilku wnioskach powodem jest także chęć zmiany lokalizacji. 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 2025 roku. Na kolejne inwestycje, które będą realizowane w bieżącym roku oczekuje 159 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.