



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 listopada 2015 r.

Poz. 9454

UCHWAŁA NR 225/XII/2015 RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 27 października 2015 r.

w sprawie: przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Płock w latach 2015-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6) ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zmianami: Dz. U. z 2015 r. poz. 1322) Rada Miasta Płocka uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Płock w latach 2015-2019, stanowiący załącznik nr 1 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 nr 1
do Uchwały nr 225/XII/2015 Rady Miasta Płocka z dnia 27 października 2015 roku

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Miasto Płock
w latach 2015-2019**

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. 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 socjalnych, 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 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 wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych,
8. opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

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 WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW W TYM WYDATKÓW
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. budynkach spółdzielczych, gdzie Gmina posiada własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
6. budynkach będących własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem TBS).

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 (szt.)	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)
1	Zasoby lokalowe w budynkach stanowiących własność Gminy	1 398	57 165,71
2	Zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2 506	101 291,61
3	Zasoby lokalowe w budynkach będących w samoistnym lub zależnym posiadaniu Gminy	80	3 042,13
4	Zasoby lokalowe stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, będące własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem TBS)	229	9 794,19
5	Zasoby lokalowe niestanowiące mieszkaniowego zasobu gminy, znajdujące się w dyspozycji Miasta, będące własnością innych podmiotów, w tym towarzystw budownictwa społecznego	566	25 193,65
	Ogółem:	4 779	196 487,29

Stan na dzień 31.12.2014 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	11	17	74	140
Pow. budynków (m ²)	21 863,89	2 676,66	11 825,75	21 855,37	58 221,67

Stan na dzień 31.12.2014r.

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 socjalnych.

L.p	Adres	Ilość lokali socjalnych
1	Miodowa 25	18
2	Miodowa 25A	17
3	Kochanowskiego 7a	4
4	Popłacińska 42B	12
5	Żyzna 4 c	11
6	Żyzna 4 b	4
7	Otolińska 23	89
8	W 65 budynkach komunalnych	182
9	Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w bud. będących własnością ARS	5
	Ogółem:	342

Stan na dzień 31.12.2014 r.

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 TBS budowanymi 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 socjalnych 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 socjalne) będzie największy w grupie lokali socjalnych. 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 socjalnych, których wzrost ilościowy oparty został głównie na zwiększeniu się ich liczby w obszarze budynków z przewagą lokali komunalnych (Tabela nr 3, poz.7). Tendencja ta powinna zostać utrzymana, gdyż jest to niezwykle korzystne z przyczyn społecznych z uwagi na zapobieganie procesowi powstawania swego rodzaju gett, co z kolei przekłada się na powstawanie zjawisk o charakterze patologicznym.

W roku 2014 zrealizowano łącznie 105 wniosków dotyczących wynajęcia lokali z zasobów gminnych, w tym:

- 24 wnioski o lokale zamienne (wysiedlenia z budynków w złym stanie technicznym),
- 49 wniosków o lokale komunalne, w tym 16 wniosków osób, które zadeklarowały wykonanie remontu na koszt własny,
- 2 wnioski z tytułu zamiany lokalu,
- 4 wnioski o lokal socjalny z tytułu niedostatku,
- 26 ofert lokalu socjalnego w związku z orzeczoną eksmisją.

Ilość zrealizowanych wniosków była głównie uzależniona od liczby wolnych lokali nadających się do zasiedlenia w 2014 roku i służyła zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodzin zamieszkujących w budynkach o złym stanie technicznym oraz rodzin nieposiadających dotychczas stabilizacji w zakresie zaspokojenia tych potrzeb.

Podejmując działania zmierzające do pozyskania nowych lokali, zwłaszcza lokali socjalnych, należy wziąć pod uwagę, że nie jest celowe budowanie budynków z przeznaczeniem wyłącznie dla najemców lokali socjalnych, o ilości lokali większej niż 15, gdyż planowanie zbudowania budynku socjalnego powoduje ostre protesty właścicieli i mieszkańców okolicznych nieruchomości, jak również 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 socjalnych będą sukcesywnie wzrastać i tym samym pozyskiwanie do zasobu lokali o obniżonej wartości użytkowej i mniejszych powierzchniach musi być procesem ciągłym. Aktualne potrzeby w tym 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	35
2	Liczba wniosków oczekujących na realizację o zamianę: na mieszkanie mniejsze, równorzędne, większe, na zamianę między stronami	12
3	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania komunalne	161
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 570	849
5	Ogółem:	1 057

Stan na dzień 31.12.2014 r.

Tabela nr 5. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w Płocku w latach 2015 - 2019

Lp	Rok	Zapotrzebowanie ogółem	Z tego lokale	
			komunalne	socjalne
	1	2	3	4
1	2014	1 057	208	849
2	2015	1 127	210	917
3	2016	1 145	215	930
4	2017	1 163	220	943
5	2018	1 181	225	956
6	2019	1 199	230	969

Tabela zawiera dane dotyczące zapotrzebowania sporządzonego w oparciu o ilość wniosków, które pozytywnie zweryfikowano do realizacji w Wydziale Gospodarki Mieniem wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

Analiza wniosków osób ubiegających się o lokale komunalne i socjalne oraz wyroków sądowych orzekających eksmisję z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego, wskazuje, że według stanu na dzień 31.12.2014 r. dla realizacji wszystkich pozytywnie rozpatrzonych wniosków, konieczne byłoby zapewnienie 1057 lokali mieszkalnych, w tym 849 lokali socjalnych.

Od wielu lat obserwowany jest wzrost liczby wpływających wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym gminę do zapewnienia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego - około 50 rocznie. Tymczasem rocznie realizowanych było około 30 wniosków osób oczekujących na lokal socjalny.

Jednocześnie zauważalna jest stagnacja na liście osób oczekujących na lokale komunalne. Corocznie jest to podobna liczba wniosków składanych do końca września danego roku.

Aktualnie większość przydziałów realizowanych w poprzednich latach były to przydziały lokali zamiennych dla osób mieszkających w budynkach przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania decyzją PINB, przeznaczonych do remontu lub rozbiórki zarządzeniem 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 2015-2019 należy:

1. Prowadzić programy budowy mieszkań z udziałem TBS-ów z prawem zasiedlania lokatorów wskazanych przez gminę,

2. Prowadzić modernizacje budynków gminnych w ramach środków z Funduszu Dopłat 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 2015-2019.

L.p.	Pozycje	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – ogółem	4779	4666	4640	4683	4766	4736
2.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – z wyjątkiem lokali socjalnych	4437	4304	4249	4245	4271	4212
	liczba lokali pozyskanych do dyspozycji gminy w kolejnych latach	52	22	30	81	111	26
3.	Liczba lokali socjalnych – ogółem	342	362	391	438	495	524
	liczba lokali przekształconych na socjalne w kolejnych latach	17	25	25	25	25	25
	liczba nowowytbudowanych lokali socjalnych w kolejnych latach	0	0	9	27	37	9
4.	Ubytki lokali komunalnych m.in. wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn	9	10	10	10	10	10
5.	Ubytki lokali socjalnych m.in. włączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn	11	5	5	5	5	5
6.	Liczba lokali wykupionych – ogółem	2949	3069	3119	3169	3219	3269
	Liczba lokali wykupionych w kolejnych latach	127	120	50	50	50	50

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

Z uwagi na wiek budynków, z których ponad połowa (74 – Tabela nr 2) to budynki o stropach drewnianych wybudowane w latach przedwojennych, oraz znaczne zaległości remontowe, stan techniczny większości zasobów mieszkaniowych jest co najmniej niezadowalający. Wyniki przeprowadzanych okresowo kontroli stanu technicznego budynków administrowanych przez MZGM-TBS Spółka z o.o., 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	13	9,29
2	Dostateczny wymagający remontów	50	35,71
3	Niezadowalający wymagający remontów	48	34,29
4	Zły kwalifikujący się do doraźnego zabezpieczenia lub przyszłej rozbiórki	29	20,71
5	Ogółem	140	100,00

Stan na dzień 31.12.2014 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 piecove, 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	4213	100,00
2	Instalacja kanalizacji	4213	100,00
3	Instalacja c.o.	3403	85,42
4	Instalacja c.w.u.	3007	75,48
5	Łazienka	3789	95,11
6	w.c (poza lokalem)	220	5,52
7	Instalacja gazu przewodowego	450	11,30

Stan na dzień 31.12.2014 r., ilość lokali ogółem 4213

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

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

$$P_{\text{rem.}} = 3.608,43 \text{ zł} \times 0,6 \times 57.165,71 = 123.767.077,70 \text{ zł}$$

Powyższa analiza wykazuje dużą potrzebę szybkiego i kompleksowego remontowania zasobów gminnych, gdyż brak przeprowadzania remontów kapitalnych budynków w wielu przypadkach 100-letnich i starszych, 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. W celu realizacji powyższych działań należy opracować „Plan rewitalizacji budynków będących własnością Gminy Miasto Płock”.

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 3,33 % 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)

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 6.876.000 zł.

123.767.077,70 zł : 18 lat = 6.875.948,76 zł

6.875.948,76 zł x 100% : 206.278.462,90 zł = 3,33%

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 bezpośrednio 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 należy dokonać zmian w obowiązującej uchwale nr 352/XXIV/08 Rady Miasta Płocka z dnia 27 maja 2008 roku w sprawie: ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy (z późn. zm.). Pozwoli to na rozpoczęcie sprzedaży lokali w nowych budynkach, co będzie wiązało 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. Prowadzenie polityki prywatyzacji w zaproponowanej formie będzie zmniejszać powoli, ale systematycznie udział gminy w kosztach remontów budynków oraz pozwoli na efektywniejsze zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. Obecnie istniejąca ilość wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta wynosząca 136 powinna więc ulec zwiększeniu.

Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmującą liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych lokali.

Założono sprzedaż na podstawie analizy sprzedanych mieszkań w latach 2010-2014 i analiz opracowań związanych z rynkiem nieruchomości przy jednoczesnym założeniu, że uzależnienie stosowanych bonifikat zmniejszy ilość sprzedawanych lokali o 50%.

Cenę lokalu za 1 m² w latach 2015-2019 przyjęto na podstawie sprzedaży lokali w latach 2010- 2014 (średnia arytmetyczna).

Wpływy ze sprzedaży z uwzględnieniem bonifikat w wysokości obowiązującej dotychczas tj. według stanu prawnego obowiązującego w dn. 31 lipca 2015 roku.

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2015-2019

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań (szt.)	Wpływy ze sprzedaży (zł)	Powierzchnia sprzedanych mieszkań (m ²)	Średnia powierzchnia sprzedanych mieszkań (m ²)	Średnia cena sprzedanych mieszkań (zł/m ²)
1	2	3	4	5	6
2015	120	2.529.120	5280	44	479
2016	50	1.053.800	2200	44	479
2017	50	1.053.800	2200	44	479
2018	50	1.053.800	2200	44	479
2019	50	1.053.800	2200	44	479

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku Gmina posiada udziały w 136 budynkach, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe. Udziały związane z prawem własności do 2 506 lokali dotyczą łącznej powierzchni 101 291,61 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 7 lokali	4	2,94
2	Wspólnoty mieszkaniowe pow. 7 lokali	132	97,06
3	Ogółem:	136	100,00

Stan na dzień 31.12.2014r.

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%	93	68,38
2	51-80%	34	25,00
3	powyżej 80%	9	6,62
4	Ogółem:	136	100,00

Stan na dzień 31.12.2014r.

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 kapitalny ma wpływ na ocenę stanu technicznego.
2. Dla ustalania czynszu w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony lub oznaczony z wyjątkiem lokali socjalnych należy zastosować jedną stawkę bazową korygowaną (obniżaną) w sposób uwzględniający czynniki opisane w pkt I.1.
3. Dla lokali socjalnych ustalana będzie jedna stawka czynszu w wysokości 50% stawki najniższego czynszu rzeczywiście stosowanego w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony lub oznaczony.
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 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 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 socjalnych.
3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych 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 2020-2024.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina–Miasto Płock w latach 2015-2019 zakłada zmianę istniejącego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym. Bezpośrednie czynności związane z zarządzaniem będzie realizowała za wynagrodzeniem spółka ze 100% udziałem Miasta pod nadzorem właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Płocka.

Do zadań Miasta będzie należało w szczególności:

1. Zapewnienie środków finansowych na pokrywanie zobowiązań związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.
2. Nadzór nad działalnością administratora.
3. Przygotowywanie rocznego planu remontów.

Do zadań administratora będzie należało w szczególności:

1. Nadzór nad techniczną eksploatacją budynków i lokali.
2. Przygotowywanie wykazu potrzeb remontowych w celu przygotowania rocznego planu remontów.
3. Zawieranie i nadzór nad realizacją umów dotyczących zasobu mieszkaniowego.
4. Windykacja (sądowa i pozasądowa) wierzytelności przysługujących Miastu z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych.
5. Kompleksowa obsługa mieszkańców, w tym przyjmowanie skarg i wniosków najemców oraz ich załatwianie.
6. Planowanie i prowadzenie sprawozdawczości związanej z realizacją zadań.

Wszelkie przychody związane z użytkowaniem lokali będą stanowiły przychody budżetu Miasta, zaś wszelkie wydatki związane z utrzymaniem zasobu będą wydatkami Miasta finansowanymi z budżetu. Spółka za wykonywane przez nią czynności będzie otrzymywała od Miasta wynagrodzenie w wysokości uzgodnionej przez strony.

W latach 2015-2019 Gmina - Miasto Płock oraz administrator zasobu mieszkaniowego powinni dążyć do podniesienia jakości obsługi mieszkańców oraz dalszej racjonalizacji w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

1. Ograniczanie kosztów zarządzania.
2. Podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników.
3. Wdrożenie elektronicznego obiegu dokumentów pomiędzy spółką a Miastem.

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 tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 251 poz.1844), 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
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 WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW W TYM
WYDATKÓW INWESTYCYJNYCH**

Tabela nr 13. Wydatki poniesione w 2014 roku na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy administrowanego przez MZGM TBS Sp. z o.o.

L.p.	Nazwa	Wartość w złotych rok 2014
1	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - eksploatacja w tym:	5.707.722,17
	woda i kanalizacja	23.142,94
	utrzymanie czystości	146.559,84
	wywóz nieczystości	0,00
	administracja i ogólne	3.353.437,86
	podatki dla gminy	0,00
	inne	2.184.581,53
2	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - utrzymanie techniczne w tym:	402.774,28
	konserwacja i naprawy bieżące	327.795,46
	remonty i modernizacja	74.978,82
3	Wydatki remontowe w budynkach i lokalach gminnych (środki z budżetu miasta)	1.405.869,86
4	Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusze remontowe	2.786.581,17
	OGÓLEM	10.302.947,48

W kolejnych latach przewiduje się wzrost wydatków 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 2015-2019.

WYDATKI NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE							
Lp.	Rodzaj wydatku		2015	2016	2017	2018	2019
1	koszty bieżącej eksploatacji	koszty eksploatacyjne	3 800 000,00 zł	340 000,00 zł	310 000,00 zł	305 000,00 zł	300 000,00 zł
		wynagrodzenie administratora	0,00 zł	3 400 000,00 zł	3 000 000,00 zł	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł
2	koszty remontów	konserwacja	350 000,00 zł	345 000,00 zł	340 000,00 zł	335 000,00 zł	333 000,00 zł
		remonty	1 800 000,00 zł	2 000 000,00 zł	2 000 000,00 zł	3 000 000,00 zł	4 000 000,00 zł
3	koszty remontów kompleksowych (modernizacji)		4 692 368,08 zł	2 780 918,61 zł	2 779 165,38 zł	13 450 000,00 zł	5 200 000,00 zł
4	wydatki inwestycyjne *		1 773 338,74 zł	300 000,00 zł	2 749 620,46 zł	1 811 470,22 zł	1 951 802,96 zł
5	wydatki inwestycyjne **		0,00 zł	0,00 zł	11 650 000,00 zł	11 650 000,00 zł	0,00 zł
6	koszty zarządu we wspólnotach mieszkaniowych	zaliczka	1 900 000,00 zł	1 885 000,00 zł	1 870 000,00 zł	1 855 000,00 zł	1 840 000,00 zł
		fundusz remontowy	2 762 106,00 zł	2 740 000,00 zł	2 720 000,00 zł	2 700 000,00 zł	2 680 000,00 zł
Suma			17 077 812,82 zł	13 790 918,61 zł	27 418 785,84 zł	37 606 470,22 zł	18 804 802,96 zł

Kwota finansowana wpływami z czynszu + wskaźnik amortyzacji 1,5% wydatków inwestycyjnych własnych narastająco, który należy uwzględnić w czynszu	10 638 706,08 zł	10 741 100,08 zł	10 312 344,39 zł	10 794 516,44 zł	11 781 793,49 zł
Kwota finansowana z budżetu lub źródeł zewnętrznych	8 265 706,82 zł	5 080 918,61 zł	19 178 785,84 zł	29 911 470,22 zł	11 151 802,96 zł

wyjaśnienia
* wydatki inwestycyjne na budowę nowych budynków stanowiących własność gminy
** wydatki inwestycyjne na budowę nowych budynków niestanowiących mieszkaniowego zasobu gminy, w których lokale będą w dyspozycji gminy – wydatki uzależnione od uzyskania finansowania zewnętrznego

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 zasobu mieszkań socjalnych, w szczególności poprzez:
 - a) przeznaczanie zwalnianych mieszkań komunalnych o niższym standardzie na lokale socjalne,
 - b) tworzenie lokali socjalnych we wszystkich budynkach w ilości od 20-30% ogólnej liczby lokali,
 - c) budowę budynków z lokalami socjalnymi 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. Wprowadzenie programu pn. „Mieszkania dla Młodych” 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. Wsparcie wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w pozyskiwaniu środków przeznaczonych na rewitalizację obiektów zabytkowych w ramach dotacji udzielanych przez Gminę-Miasto Płock,
5. Weryfikację zawartych umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem komunalnym.,
6. Wprowadzenie możliwości odpracowywania długów z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych.
7. Zakup lokali na tzw. wolnym rynku.
8. Kontynuacja tzw. „programu dokwaterowań”.
9. Wprowadzenie „legalizacji pobytu” osób podnajmujących lokale komunalne.