

ROZDZIAŁ VII. Mieszkalnictwo

Zgodnie z dotychczas opublikowanymi danymi Głównego Urzędu Statystycznego za 2023 r. w Płocku było 10,1 tys. **budynków mieszkalnych** i 54,4 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 3,2 mln m². Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 59,7 m². Większość mieszkań wyposażona była w instalacje typu: wodociąg (99,4%), łazienka (97,9%), centralne ogrzewanie (92,8%) oraz gaz sieciowy (61,8%).

W 2024 r. wielorodzinne budynki mieszkalne wznoszono m.in. przy ulicach: 3 Maja, Kazimierza Wielkiego, Kutnowska, Miodowa, Przemysłowa, Traktowa, Wiatraki, Żyzna. W sumie w omawianym roku oddano do użytkowania 517 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 31,1 tys. m². Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 60,2 m². W strukturze nowego budownictwa mieszkaniowego dominowały mieszkania na sprzedaż lub wynajem, bo 53,8%. Duży udział w budownictwie mieszkaniowym ma budownictwo jednorodzinne – w 2024 r. wśród wydanych pozwoleń i zgłoszeń z projektem na budowę 68 nowych budynków mieszkalnych, 51 z nich było budynkami jednorodzinnymi (75,0%). W sumie wydano pozwolenia na budowę 1603 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 81,4 tys. m². Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 50,8 m².

Na koniec 2024 r. **w dyspozycji Miasta** pozostawało 4 256 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 178 tys. m², w tym 3 362 lokali (powierzchnia użytkowa 137 tys. m²) wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Płocka oraz 892 lokale (powierzchnia użytkowa 41 tys. m²) stanowiących własność innych podmiotów, w tym towarzystw budownictwa społecznego. Liczba lokali o najmie socjalnym wyniosła 361.

Tabela 7.1: Stan zasobów mieszkaniowych oraz lokali niestanowiących zasobu mieszkaniowego, lecz będących w dyspozycji Gminy - Miasta Płocka w 2024 r.

Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych
Zasoby lokalowe w budynkach stanowiących własność Gminy	1 099	44 624, 74 m ²
Zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1 969	78 842, 22 m ²
Zasoby lokalowe stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, będące własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem SIM)	296	13 251, 50 m ²
Zasoby lokalowe niestanowiące mieszkaniowego zasobu Gminy, znajdujące się w dyspozycji Miasta, będące własnością SIM lub innych podmiotów	892	40 069, 62 m ²
Ogółem	4 256	176 788, 08 m²

Źródło: Wydział Zarządzania Nieruchomościami Gminy Urzędu Miasta Płocka

W strukturze wieku zasobów mieszkaniowych w 2024 r. znaczny odsetek, bo 35%, stanowiły budynki mieszkalne przedwojenne murowane o stropach drewnianych (36 budynków). Udział budynków wybudowanych przed 1950 r. wynosił 16,5% (17 budynków), w latach 1950-1960 – 11,7% (12 budynków), po 1960 r. – 36,9% (38 budynków).

Stan techniczny budynków, stanowiących w 100% własność Gminy, będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Płocku, według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawiał się następująco: budynki będące w dobrym stanie technicznym (niewymagające napraw) stanowiły 26,2% wszystkich budynków (27 budynków); budynki w stanie technicznym dostatecznym wymagające remontów – 26,2% (27 budynków); budynki o stanie technicznym niezadowolającym wymagające remontów – 18,5% (19 budynków); budynki w stanie technicznym złym, kwalifikujących się do doraźnego zabezpieczenia lub rozbiórki – 29,1% (30 budynków).

RAPORT O STANIE MIASTA PŁOCKA ZA 2024 ROK

Lokale mieszkalne w 100% wyposażone były w instalację zimnej wody i kanalizację (4 256 lokali mieszkalnych), w 90% w instalację centralnego ogrzewania (3 846 lokali mieszkalnych), w 87% w instalację ciepłej wody użytkowej (3 703 lokali mieszkalnych) oraz w 9,4% w instalację gazu przewodowego (398 lokali mieszkalnych). W 93% lokali mieszkalnych łazienka znajduje się w obrębie mieszkania (3 958 lokali mieszkalnych), natomiast w 3,5 % w.c. znajduje się poza lokalem (148 lokali mieszkalnych).

W celu **efektywnego gospodarowania** mieszkaniowym zasobem Rada Miasta Płocka Uchwałą Nr 282/XV/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. przyjęła „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta 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*. Jest to dokument planistyczny, który ustala: zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienia lokali o najmie socjalnym, lokali zamiennych; zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach; zadania w zakresie remontów; zasady sprzedaży lokali mieszkalnych; politykę czynszową; sposoby i zasady zarządzania lokalami; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy. W 2024 r. stanowił on podstawę programową przyjmowanych rozwiązań w zakresie gospodarowania własnymi zasobami mieszkaniowymi.

W 2024 r., wzorem lat ubiegłych, przygotowano szczegółowe zestawienie **potrzeb remontowych** wszystkich budynków stanowiących własność Gminy, 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. Na roboty budowlane związane z mieszkaniowym zasobem Gminy wydatkowano 2 479 419, 09 zł. Przy dokonywaniu oceny wielkości środków przeznaczanych na remonty należy również uwzględnić kwoty wpłacane przez Miasto na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych oraz do spółdzielni mieszkaniowych, które wyniosły 2 417 389,30 zł. Łącznie na cele remontowe związane z zasobem mieszkaniowym Gminy w 2024 r. wydatkowano zatem kwotę 4 896 808,39 zł.

W ramach działań remontowych m.in.:

- x wyremontowano 39 pustostanów przed ponownym zasiedleniem,
- x wykonano prace 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,
- x wymieniono zużytą technicznie stolarkę okienną w gminnych zasobach mieszkaniowych,
- x zabezpieczano budynki i nieruchomości gminne.

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywała się zgodnie z Uchwałą Nr 276/XV/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 26 stycznia 2016 roku z póź. zm. W 2024 r. Gmina - Miasto Płock sprzedała 17 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 732,1 m².

Na koniec roku **liczba wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych** z udziałem Miasta wynosiła 156. Udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych przedstawiał się następująco:

- x do 50% w 136 wspólnotach, które stanowiły 87,1 % wszystkich wspólnot,
- x od 50% do 80% w 18 wspólnotach, które stanowiły 11,5 % wszystkich wspólnot,
- x powyżej 80% w 2 wspólnotach, które stanowiły 1,3 % wszystkich wspólnot.

Zgodnie z zapisami „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Płock w latach 2020-2024” **czynsze** w mieszkaniowym zasobie Gminy powinny być ustalone w takiej wysokości, aby przynajmniej zapewnić pokrywanie kosztów bieżącego utrzymania budynków, w tym niezbędnych remontów, jak również kosztów budowy nowych budynków. Wysokość wierzytelności związanych z zapłatą czynszu oraz opłat eksploatacyjnych (tzw. opłat niezależnych) na koniec 2024 r. wynosiła 33 137 942,58 zł (wielkość bez odsetek) i przewyższała wysokość rocznych planowanych przychodów (naliczeń) z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, które wynosiły 26 631 276,83 zł. Oczywiście, wierzytelności te istnieją wobec osób, które często nie są już lokatorami mieszkaniowego zasobu Miasta, jednak ich łączna wysokość oraz bezskuteczność w egzekwowaniu tych zobowiązań pokazuje, że w dużej mierze jest to wynik złej sytuacji majątkowej osób zamieszkujących w zasobie oraz występowania zjawiska tzw. szarej strefy. Niezwykle pomocne w prowadzeniu działań windykacyjnych oraz w zapobieganiu narastania tego problemu będzie zwiększone zaangażowanie Miasta w tworzenie lokali socjalnych. Jest to jednak utrudnione z uwagi na niechęć społeczności lokalnych do tego rodzaju sąsiedztwa.

W 2024 r. **zarządzanie** mieszkaniowym zasobem Gminy odbywało się według modelu opartego na odpłatnej usłudze realizowanej przez administratora, tj. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej MZGM-TBS Sp. z o.o., na zlecenie i pod

RAPORT O STANIE MIASTA PŁOCKA ZA 2024 ROK

nadzorem jednostki budżetowej – Zarządu Budynków Komunalnych w Płocku. Wszelkie przychody związane z użytkowaniem lokali stanowiły przychody Miasta, zaś wszelkie wydatki związane z utrzymaniem zasobu, były wydatkami Miasta finansowanymi z Budżetu.

Podstawowym **źródłem finansowania** gospodarki mieszkaniowej w 2024 r. były przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Ponadto finansowanie niektórych bieżących kosztów utrzymania zasobu oraz remontów, w tym wpłat na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta, realizowane było przez Gminę ze środków budżetowych. Niestety, w zakresie bieżących kosztów utrzymania brak jest możliwości pozyskania na ten cel środków zewnętrznych, a co za tym idzie koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta ponoszą osoby zamieszkujące w lokalach komunalnych, jak również jest to współfinansowane ze środków budżetowych. Zmiany w tym obszarze są ściśle skorelowane z uprzednio omówioną polityką czynszową.

Tabela 7.2: **Wydatki poniesione w 2024 r. na utrzymanie mieszkaniowego zasobu stanowiącego własność Gminy - Miasta Płock**

Nazwa	Wartość w złotych
Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy - eksploatacja, w tym:	8 967 945,50 zł
- woda i kanalizacja (awarie nierozliczone na lokatorów)	22 788,34 zł
- utrzymanie czystości (wewnątrz budynków)	172 258,99 zł
- administracja i ogólne, w tym m.in. płace, koszty związane z użytkowaniem pomieszczeń biurowych, materiały biurowe)	2 507 754,60 zł
- wynagrodzenie administratora	3 365 254,48 zł
- zaliczki wnoszone na rzecz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	2 435 048,85 zł
- inne, w tym m.in. ubezpieczenia, usługi kominiarskie, e.e. na kłatkach schodowych i przed budynkami, dozorowanie, dezynfekcja i deratyzacja, ogrzewanie pustostanów	464 840,24 zł
Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy - utrzymanie techniczne (naprawy/konserwacje)	856 974,89 zł
Wydatki na przebudowy, remonty oraz inne roboty budowlane w budynkach gminnych (środki z Budżetu Miasta)	2 479 419,09 zł
Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy- Miasta Płocka oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusze remontowe*	2 417 389,30 zł
Wydatki związane z najmem lokali mieszkalnych od zewnętrznych podmiotów	4 382 518,01 zł
OGÓŁEM	19 104 246,79 zł

* w tym wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy - Miasta Płock w wysokości 2 401 190,30 zł oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusz remontowy w wysokości 16.199,00 zł

Źródło: Wydział Zarządzania Nieruchomościami Gminy Urzędu Miasta Płocka

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 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* w wysokości do 85% kosztów inwestycji. W ramach tych działań w 2024 r. Bank Gospodarstwa Krajowego udzielił Gminie- Miastu Płock finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w wysokości 10 319 905,79 zł, co stanowi 85% faktycznych kosztów przedsięwzięcia, polegającego na udziale Gminy w remoncie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sienkiewicz 48 (front), oraz 619 223,00 zł z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM) na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalno-usługowego przy ul. 3 Maja 21.

Ponadto w 2024 r. pozyskano z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Dopłat środki finansowe w wysokości 440 533,73 zł, co stanowi od 80% do 85% faktycznie poniesionych kosztów związanych z wykonaniem remontów 14 pustostanów przed ponownym zasiedleniem.

RAPORT O STANIE MIASTA PŁOCKA ZA 2024 ROK

Ponadto Gmina - Miasto Płock uzyskała bezzwrotne dofinansowanie w wysokości 349 523,80 zł z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Programu Termo na wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 4.

Ilustracja 7.1: Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Henryka Sienkiewicza 48 w trakcie remontu



Źródło: Urząd Miasta Płocka

W ramach **inwestycji mieszkaniowych** w 2024 r. wydatkowano 2 478 894,46 zł na budowę budynku położonego przy ul. Miodowej 31 oraz na podwyższenie kapitału zakładowego:

- x Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w wysokości 13 170 500,00 zł;
- x Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej MZGM-TBS Sp. z o.o. w wysokości 619 500,00 zł;
- x Inwestycji Miejskich Sp. z o.o. w wysokości 7 042 600,00 zł;
- x Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. w wysokości 2 000 000,00 zł

Zgodnie z zapisami Uchwały Nr 433/XXV/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 26 listopada 2020 r. 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 r. 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.

Dochody obowiązujące przy składaniu wniosków w Programie „Mieszkania na start” w 2024 r. w gospodarstwie jednoosobowym wynosiły od 3 176,88 zł do 10 100,24 zł, w gospodarstwie dwuosobowym – od 2 382,66 zł do 8 416,87 zł oraz w przypadku gospodarstwa trzy i więcej osobowego – od 1 985,55 zł do 6 733,46 zł. Powyższe dane corocznie ulegają zmianie w zależności od wysokości podanych wartości.

RAPORT O STANIE MIASTA PŁOCKA ZA 2024 ROK

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 tę osobę do 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 pięć lat z możliwością zawarcia kolejnej umowy, jednak łącznie nie dłużej niż na 10 lat.

Lokale podnajmuje się uwzględniając liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać: w gospodarstwie jednoosobowym - 45 m², w gospodarstwie dwuosobowym - 55 m², w gospodarstwie trzyosobowym - 65 m². Natomiast w w gospodarstwie czteroosobowym i więcej nie wprowadza się ograniczeń powierzchni.

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

W maju 2024 r. Agencja Rewitalizacji Starówki zakończyła realizację inwestycji przy ul. Grodzkiej 8, gdzie wręczono klucze do 31 mieszkań. Ściana frontowa budynku głównego od strony ul. Grodzkiej została wpisana w 2018 r. do rejestru zabytków. Inwestycja realizowana od grudnia 2022 r. była kolejnym etapem rewitalizacji płockiej starówki. Powstał kompleks budynków mieszkalno-usługowych, który obejmuje budynek główny i dwie oficyny. Znalazło się w nim 31 lokali mieszkalnych o powierzchni od 29 m² do 65 m² oraz 3 lokale użytkowe o powierzchni 51,3 m², 91,7 m², 123,1 m², a także garaże o powierzchni łącznej 61,5 m². W zakres inwestycji wchodziły również prace związane z uzbrojeniem terenu oraz położeniem 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 realizowano w oparciu o wnioski składane w 2023 r.

Tabela 7.3: **Adresy budynków, w których wynajmowane są lokale w ramach programu „Mieszkania na start” (MNS)**

Lp.	Adres budynku	Inwestor	Rok zasiedlenia	Liczba 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	Kaczmareckiego 2	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2020	28
8	Królewiecka 18	Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o.	2021	12
9	Polna 25	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 MZGM-TBS Sp. z o.o.	2022	12
12	Kaczmareckiego 4	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej MZGM-TBS Sp. z o.o.	2022	23
13	Polna 7	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej MZGM-TBS Sp. z o.o.	2022	12
14	Sienkiewicza 44	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2022	15
15	Polna 25B	Inwestycje Miejskie	2023	26
16	Sienkiewicza 46	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2023	20
17	Grodzka 8	Agencja Rewitalizacji ARS Starówki Sp. z o.o.	2024	31

Źródło: Wydział Zarządzania Nieruchomościami Gminy Urzędu Miasta Płocka

Ilustracja 7.2: Nowo oddany budynek przy ul. Grodzkiej 8 z mieszkaniami przydzielonymi w ramach programu „Mieszkania na start”



Źródło: Urząd Miasta Płocka

Po liczbie wniosków zakwalifikowanych do programu „Mieszkania na start” widać wysokie zainteresowanie programem. Najwięcej jest wniosków gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych. Dużą grupę stanowią również wnioski gospodarstw trzyosobowych. Najmniej liczne są wnioski gospodarstw cztero i pięcioosobowych. Inwestycje, które są realizowane przez spółki miejskie, wpisują się w zapotrzebowanie na lokale wykończone pod klucz.

Tabela 7.4: Liczba wniosków zakwalifikowanych do Programu „Mieszkania na start” w latach 2016-2024

L.p.	Rok obowiązywania listy	Liczba 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

Źródło: Wydział Zarządzania Nieruchomościami Gminy Urzędu Miasta Płocka

W 2021 r. po raz pierwszy zostały złożone wnioski przez podnajemców o przedłużenie umowy podnajmu na kolejny okres. Do 2024 r. 98% podnajemców uczestniczących w programie 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 31.12.2024 r. w rejestrze widnieje 30 wniosków o zmianę podnajmu lokalu. Jako powód złożenia wniosku wskazywano głównie powiększenie się rodziny, a w kilku przypadkach 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 umożliwiają młodym ludziom skupienie się na rozwoju zawodowym, aby po upływie 10 lat mogli pozwolić sobie na mieszkanie we własnym zakresie.

W połowie stycznia bieżącego roku zostały opublikowane listy osób oczekujących na wynajęcie lokalu z programu „Mieszkania na start” w 2025 r. Na kolejne inwestycje, które będą realizowane w bieżącym roku oczekuje 159 wniosków.

RAPORT O STANIE MIASTA PŁOCKA ZA 2024 ROK

Analizując tabelę pod kątem zakwalifikowanych wniosków w kolejnych latach, widać wysokie zainteresowanie programem. Corocznie na listach jest wystarczająca liczba wniosków do zasiedlenia zaplanowanych inwestycji.

Dostrzegając potrzeby osób starszych, zainicjowano w Płocku nowy program mieszkaniowy **„Mieszkanie dla seniora”**. Na etapie przygotowania programu wykorzystano opinie samych seniorów oraz doświadczenia innych miast. W roku 2023 przygotowano przepisy pozwalające na rozpoczęcie procedury naboru wniosków. Zgodnie z zapisami Uchwały Nr 433/XXV/2020 z dnia 26 listopada 2020 r. Rady Miasta Płocka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Płocka lokale przeznaczone do realizacji programu „Mieszkanie dla seniora” podnajmuje się na okres 5 lat. Jednym z podstawowych warunków otrzymania lokalu jest ukończenie 60 roku życia, przy czym warunek uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden z podnajemców ukończył ten wiek. Podobnie jak w programie „Mieszkania dla młodych” warunkiem ubiegania się o lokal jest dochód, który dla 1 osoby musi się mieścić w przedziale od 150% do 400% kwoty najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu składania wniosku, co w 2024 r. dało kwotę od 2 671,44 zł do 7 123,84 zł. Natomiast dla 2 osób – od 110% do 300%, co w 2024 r. stanowiło kwotę od 1 959,06 zł do 5 342,88 zł, oraz dla 3 i więcej osób – od 90% do 250%, co dało kwotę od 1 602,86 zł do 4 452,40 zł. Z lokatorem lub współlokatorem mogą zostać zawarte kolejne umowy podnajmu, każda na okres nie dłuższy niż 5 lat. Po upływie okresu podnajmu lokatorowi może zostać podnajęty ponownie ten sam lub inny lokal, o ile nie zalega z opłatami za jego użytkowanie, utrzymuje go w dobrym stanie technicznym oraz nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości.

Ilustracja 7.3: Budynek przy ul. Henryka Sienkiewicza 21 powstał z myślą o realizacji programu "Mieszkanie dla seniora"



Źródło: Urząd Miasta Płocka

Celem programu mieszkaniowego „Mieszkanie dla seniora” jest zapewnienie lokali odpowiednio przystosowanych do potrzeb osób starszych. Miasto na bieżąco dostosowuje lokalną politykę mieszkaniową, wprowadzając kolejne programy adresowane do różnych grup mieszkańców – starszych i młodszych, a także dostosowując kolejne budynki i budując mieszkania. Starając się w ten sposób, by Płock był miejscem bezpiecznym, przyjaznym i komfortowym do życia dla osób w różnym wieku, w tym również dla seniorów.

Pierwszy budynek z myślą o realizacji programu „Mieszkanie dla seniora” powstał w centrum miasta, przy ul. Sienkiewicza 21. Spółka Inwestycje Miejskie wybudowała budynek wielorodzinny z 28 mieszkaniami dostosowanymi dla osób w wieku starszym. W bloku powstały jedno i dwupokojowe mieszkania z komórkami lokatorskimi na każdym piętrze, zlokalizowane w najbliższym sąsiedztwie mieszkania, do którego są przypisane. Komfort mieszkańców zapewniony został poprzez dostęp do budynku na poziom parteru bez stopni i progów, a na wyższe kondygnacje za pośrednictwem dwóch wind osobowych dostosowanych do transportu osób na wózkach lub noszach. Umożliwiono

RAPORT O STANIE MIASTA PŁOCKA ZA 2024 ROK

korzystanie ze wszystkich pomieszczeń w budynku osobom z ograniczeniami ruchowymi lub poruszającymi się na wózkach inwalidzkich – wszystkie drzwi są o szerokości 90 cm, a korytarze, przejścia i pomieszczenia uwzględniają wymiary wózków inwalidzkich. Wykonano połączenie przejściem korytarzowym obydwu klatek schodowych na każdej kondygnacji, aby ułatwić kontakt mieszkańcom. Na parterze umiejscowiono świetlicę, która ma pełnić funkcję integracyjną, a także może być wykorzystywana do wspierania aktywności seniorów. Świetlica dostępna będzie dla mieszkańców z obu klatek schodowych. W sąsiedztwie budynku powstał także plac rekreacyjny z urządzeniami do ćwiczeń fizycznych, altaną ogrodową oraz poletkiem uprawowym.

Oferty podnajęcia lokali w budynku przy ul. Sienkiewicza 21 zostały złożone zgodnie z kolejnością na liście, biorąc pod uwagę minimalne oczekiwania wnioskodawców w zakresie metrażu, liczby pokoi, kondygnacji, przy czym oferty na lokale, które były przystosowane dla potrzeb osób z niepełnosprawnością zostały złożone w pierwszej kolejności osobom z niepełnosprawnością narządów ruchu zgodnie z kolejnością na liście. Z listy podstawowej zostało przyznanych 19 lokali, natomiast 9 lokali zostało rozdysponowanych dla osób z listy dodatkowej.

Wszystkie istotne informacje na bieżąco są aktualizowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Płocka (<https://nowy.plock.eu/mieszkania-na-start/>, <https://nowy.plock.eu/mieszkanie-dla-seniora/>). 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. Kontynuowany będzie także program „Mieszkanie dla seniora” zgodnie z wcześniejszymi założeniami, w odpowiedzi na widoczne zainteresowanie programem. Rozwijanie tych zadań będzie realizowane w oparciu o plany inwestycyjne spółek miejskich oraz możliwości pozyskiwania dofinansowań z Banku Gospodarstwa Krajowego.