

**SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PROGRAMU GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2009 – 2014,
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIASTA PŁOCKA NR 647/XLIV/09
Z DNIA 29 GRUDNIA 2009 R.**

Okres sprawozdawczy 2010 rok

Rada Miasta Płocka uchwałą nr 647/XLIV/09 z dnia 29 grudnia 2009 r. przyjęła Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009 – 2014. 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 (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z 2001 r. z późniejszymi zmianami).

Niniejsze opracowanie jest drugim sprawozdaniem z realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009 – 2014. Pierwsze sprawozdanie zostało wykonane we wrześniu 2010 r.

Sprawozdanie z realizacji programu za rok 2010 przedstawia dane w/g stanu na dzień 31.12.2010 r. dotyczące :

1. wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy – Miasta Płocka,
2. analizy potrzeb oraz planu remontów,
3. sprzedaży lokali komunalnych,
4. zasad polityki czynszowej,
5. sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
6. źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokości wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych.

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

Tabela nr 1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy - Miasto Płock.

L.p	Wyszczególnienie	Ilość lokali mieszkalnych szt	Powierzchnia lokali mieszkalnych m ²
1	2	3	4
1	Zasoby lokalowe w budynkach stanowiących własność Gminy	1574	65 905,70
2	Zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2 951	118 953,10
3	Zasoby lokalowe w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy	104	3 751,56
4	Zasoby lokalowe stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, będące własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem TBS)	224	9 691,70
	Ogółem:	4853	198 302,06

Stan na dzień 31.12.2010 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
1	2	3	4	5	6
Ilość budynków	39	13	18	87	157
Pow. budynków	24 256,99	4 911,46	11 418,01	23 635,45	64 221,91

Stan na dzień 31.12.2010r.

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

Zapotrzebowania na mieszkania komunalne i socjale Gminy – Miasto Płock

Tabela nr 3. Liczba i lokalizacja lokali socjalnych.

L.p	Adres	Ilość lokali socjalnych
1	2	3
1	Miodowa 25	18
2	Miodowa 25A	19
3	Kochanowskiego 7a	4
4	Żyzna 4 c	11
5	Żyzna 4 b	4
6	Otolińska 23	91
7	W 62 budynkach komunalnych	153
8	Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w bud. będących własnością ARS	8
	Ogółem:	308

Stan na dzień 31.12.2010r.

Tabela nr 4. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne.

L.p	Nazwa	Ilość
1	2	3
1	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania zamienne	55
2	Liczba wniosków oczekujących na realizację o zamianę: na mieszkanie mniejsze, równorzędne, większe, na zamianę między stronami	408
3	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania komunalne	776
4	Liczba wniosków oczekujących na lokal do remontu na własny koszt	736
5	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	1300 534
6	Liczba wniosków oczekujących na realizację- na przekwaterowań z lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego	36
7	Ogółem:	3 311

Stan na dzień 31.12.2010 r.

W roku 2010 zrealizowano łącznie 155 wniosków dotyczących wynajęcia lokali z zasobów gminnych, w tym:

37 wniosków o lokale zamienne (wysiedlenia z budynków w złym stanie technicznym),

36 wniosków o tzw. lokale kwaterunkowe,

10 wniosków osób ubiegających się o lokal do remontu na koszt własny,

19 wniosków z tytułu zamiany lokalu,

15 wniosków o lokal socjalny z tytułu niedostatku,

38 ofert lokalu socjalnego w związku z orzeczoną eksmisją.

Tabela nr 5. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w Płocku w latach 2010-2014

Lp	Rok	Zapotrzebowanie ogółem	Z tego lokale	
			komunalne	socjalne
	1	2	3	4
1	2010	3 300	2 000	1 300
2	2011	3 500	2 120	1 380
3	2012	3 700	2 240	1 460
4	2013	3 900	2 360	1 540
5	2014	4 100	2 480	1 620

Tabela zawiera dane dotyczące zapotrzebowania sporządzone w oparciu o ilość wniosków, które pozytywnie zweryfikowano do realizacji w Wydziale Gospodarki Mieszkaniowej wg stanu na dzień 31.12.2010 r.

W latach 2004-2010 przydzielono 926 mieszkań komunalnych oraz 321 lokali socjalnych. Szczegółowe informacje przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6. Zestawienie liczby wynajętych mieszkań komunalnych i socjalnych w latach 2004-2010

Podstawa wynajęcia lokalu	Rok						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zamienne (wykwaterowania z budynków wyłączonych z użytkowania - §2 ust.1 pkt.1 uchwały nr 1081/LIII/02 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2002 roku)	49	25	21	28	38	32	37

Kwaterunkowe (wynajęcie lokalu na podstawie §2 ust.1 pkt.13 uchwały nr 1081/LIII/02 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2002 roku)	49	84	41	38	30	17	37
Do remontu na koszt własny (wynajęcie lokalu na podstawie §2 ust.1 pkt.9 uchwały nr 1081/LIII/02 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2002 roku)	24	26	16	15	15	13	10
Zamiany (zamiana lokalu na podstawie §2 ust.1 pkt.4,6,7 uchwały nr 1081/LIII/02 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2002 roku)	99	52	38	30	17	25	20
Socjalne z niedostatku (wynajęcie lokalu na podstawie §2 ust.1 pkt.14 uchwały nr 1081/LIII/02 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2002 roku)	34	37	36	18	16	11	16
Socjalne z tytułu eksmisji (wynajęcie lokalu na podstawie §2 ust.7 uchwały nr 1081/LIII/02 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2002 roku)	7	8	16	23	21	36	42

Średni czas oczekiwania osób, które otrzymały lokal obrazuje poniższa tabela, z wyłączeniem lokali zamiennych, które przysługują najemcom zamieszkującym w budynkach wyłączonych z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny.

Tabela nr 7. Zestawienie czasu oczekiwania na mieszkania komunalne i socjalne w latach 2004 – 2010

Rok	Kwaterunek	Do remontu na koszt własny	Socjalne z tytułu eksmisji	Socjalne z niedostatku	Zamiany
2004	7,7	6,0	1,9	3,8	2,7
2005	8,0	5,2	2,2	4,0	2,1
2006	7,3	4,4	1,9	3,2	2,0
2007	5,5	6,0	2,2	2,9	1,7
2008	4,1	5,7	1,5	5,5	3,4
2009	3,9	3,5	2,4	3,6	2,1
2010	6,3	5,2	4,6	5,7	2,8

Zasady przyznawania lokali komunalnych reguluje Uchwała 1081/LIII/02 rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2002 roku z późniejszymi zmianami.

Uchwała ta bardzo ogólnie traktuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i nieoznaczony, który to przysługuje osobom, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone oraz znalazły się w trudnej sytuacji materialnej. Stosowany dotychczas system powoduje, iż lokale otrzymują osoby najaktywniejsze w sprawach o przydział lokalu, które nie zawsze należą do osób najbardziej potrzebujących.

Prowadzone są prace nad przygotowaniem nowego regulaminu przyznawania lokali komunalnych, który w sposób sprecyzowany wskaże osoby zakwalifikowane do przydziału w danym roku kalendarzowym.

System przydziału zostanie oparty na systemie punktowym. Osoby spełniające kryteria uprawniające do wynajęcia lokalu z zasobów miasta będą kwalifikowane w oparciu o system punktowy w celu określenia możliwości otrzymania lokalu w danym roku kalendarzowym (decydować będzie najwyższa ilość punktów). W systemie tym zakłada się również konieczność corocznej aktualizacji wniosków przez osoby zainteresowane wynajęciem lokalu.

Zmiana zasad pozwoli na stosowanie przy przydziale lokali komunalnych kryteriów obiektywnych niezależnych od subiektywnych ocen osób mających wpływ na decyzję przydziału mieszkań, co w połączeniu z jawnością zapewni w odbiorze społecznym poczucie większej sprawiedliwości w rozdysponowywaniu lokali.

Tabela nr 8. Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Płock na lata 2009-2014 r.

Pozycje	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – ogółem	5750	5609	5341	5193	5076	4974	4893
Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – z wyjątkiem lok. soc.	5488	5322	5033	4861	4705	4573	4462
w tym lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy	5051	4805	4501	4286	4077	3892	3707
w tym lokale będące w dyspozycji gminy w zasobach TBS lub innych podmiotów	424	64	0	0	25	25	25
w tym z adaptacji lub nabycia	0	0	0	4	4	4	4
w tym nowo wybudowane lokale komunalne	13	16	15	39	24	24	45
Liczba lokali wykupionych ogółem	1918	2104	2343	2493	2638	2778	2918
Liczba lokali wykupionych	237	186	239	150	145	140	140
Liczba lokali socjalnych ogółem	262	287	308	332	371	401	431
w tym z przekształceń	24	23	21	15	15	15	15
w tym z adaptacji lub nabycia, pomniejszona o liczbę lokali, które zmieniły przeznaczenie z lokalu socjalnego na kwatery	0	2	0	9	9	0	0
w tym nowo wybudowane socjalne	0	0	0	0	15	15	15
Wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn (w tym przekształcenia na lokale użytkowe)	51	37	44	50	49	30	30

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW

Tabela nr 9. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

L.p.	Stan techniczny budynków – stan na 31.12.2010 r.	Ilość budynków	Udział w %
1	2	3	4
1	Dobry niewymagający napraw w obecnym stanie	14	8,90
2	Dostateczny wymagający remontów	48	30,60
3	Niezadowolający wymagający remontów	86	54,80
4	Zły kwalifikujący się do doraźnego zabezpieczenia lub przyszłej rozbioru	9	5,70
5	Ogółem	157	100,00

Tabela nr 10. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych.

L.p	Wyposażenie w instalacje	Ilość lokali	Udział w %
1	2	3	4
1	Instalacja zimnej wody	4 853	100
2	Instalacja kanalizacji	4 853	100
3	Instalacja c.o.	3 874	79,8
4	Instalacja c.w.u.	3 457	71,2
5	Łazienka	4 530	93,3
6	W.c (poza lokalem)	230	4,7
7	Instalacja gazu przewodowego	544	11,2

Stan na dzień 31.12.2010 r., ilość lokali ogółem 4853

W roku 2010 nadzór techniczny nad budynkami gminnymi sprawował ze strony Urzędu Miasta Płocka Oddział Remontów Zasobów, który w ramach realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie przeprowadzania remontów gminnego zasobu mieszkaniowego podejmował działania remontowe w szerokim zakresie.

1. W ramach tego zadania wykonano wymianę zużytej technicznie stolarki okiennej i drzwiowej w gminnych zasobach mieszkaniowych za kwotę 417.502,71 zł.

2. W ramach zadania jw. wykonano remonty 54 pustostanów przed ponownym zasiedleniem, wymieniono zużyte instalacje wod.-kan., c.o., elektryczne, dokonano przebudowy pieców za kwotę 1.132.796,79zł

3. Ponadto w ramach zadania wykonano następujące prace remontowe w budynkach mieszkalnych i w ich otoczeniu:

ul. Sienkiewicza 12-20 – naprawiono nawierzchnię drogi wewnętrznej wzdłuż budynków mieszkalnych

ul. Sienkiewicza 29 – dokonano rozbiórki dwóch budynków mieszkalnych i dwóch budynków gospodarczych wyłączonych z użytkowania i decyzją PINB z 05.02.2010r nakazującą rozebranie budynków.

ul. Bielska 51 A,B,C - dokonano rozbiórki budynku garażowego

ul. Padlewskiego 2 - wykonano remont elewacji, kominów, obróbek blacharskich oraz wymieniono pokrycie dachowe

4. Na osiedlu mieszkaniowym pomiędzy ulicami Jachowicza, Bielska, Mickiewicza, Obr. Westerplatte wykonano remont nawierzchni chodników wewnętrznych dróg osiedlowych. Zwiększono ilość miejsc postojowych oraz wykonano remont podjazdów do garaży

użytkowanych na osiedlu. Z uwagi na niekorzystne warunki atmosferyczne w miesiącu listopadzie 2010r, przesunięto zakończenie prac na 2011r.

W ramach realizacji Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w 2010r zrealizowano zadanie inwestycyjne pn. Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 6, polegająca na remoncie i dociepleniu budynku, wymianie okien, przebudowie hallu wejściowego, wydzieleniu z istniejącej części klatki schodowej pomieszczenia gospodarczego przeznaczonego na śmietnik, remoncie dachu wraz z budową instalacji odgromowej. Prace budowlane w części dotyczącej remontu balkonów z uwagi na niesprzyjające warunki atmosferyczne w miesiącu listopadzie 2010 zostały przerwane i będą kontynuowane w 2011r. Umowny termin ich zakończenia to 30.05.2011r.

III. SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

Tabela nr 11. Sprzedaż mieszkań komunalnych w 2010 r.

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań szt.	Ilość sprzedanych mieszkań w formie zbiorowej szt.	Ilość sprzedanych mieszkań w formie indywidualnej szt.	Ilość wniosków zbiorowych szt.	Wpływy ze sprzedaży zł.	Powierzchnia sprzedanych mieszkań m ²	Średnia pow. sprzed. mieszkań m ²	Średnia cena sprzedanych mieszkań zł/m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2010	239	113	126	11	4 275 603,25	10 545,68	44,12	405,43

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

L.p	Wyszczególnienie	Liczba nieruchomości	Struktura %
1	2	3	4
1	Wspólnoty mieszkaniowe do 7 lokali	5	3,82
2	Wspólnoty mieszkaniowe pow. 7 lokali	126	96,18
3	Ogółem:	131	100,00

Stan na dzień 31.12.2010r.

Tabela nr 13. Wykaz wspólnot mieszkaniowych wg % udziału Gminy - Miasto Płock.

Lp	Udział Gminy Miasto Płock we wspólnotach mieszk.	Liczba nieruchomości	Struktura %
1	2	3	4
1	do 50%	72	54,96
2	51-80%	45	34,35
3	powyżej 80%	14	10,69
4	Ogółem:	131	100,00

Stan na dzień 31.12.2010r.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

W okresie sprawozdawczym czynsze w mieszkaniowym zasobie Gminy nie uległy zmianie.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W okresie sprawozdawczym realizowano przyjęty sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Płock.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w roku 2010 były przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

W okresie sprawozdawczym nie korzystano ze środków unijnych w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz z Lokalnego Programu Rewitalizacji jak również z gminnych funduszy ochrony środowiska w ramach programu termomodernizacji i likwidacji niskich emisji.

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

Tabela nr 14. Wydatki poniesione na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w 2010 roku.

L.p.	Nazwa	Jednostka	Wartość rok 2010
1	2	3	4
1	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - eksploatacja w tym:	zł	9 048 502,99
	woda i kanalizacja	zł	120 002,93
	utrzymanie czystości	zł	171 707,97
	wywóz nieczystości	zł	182 026,75
	administracja i ogólne	zł	3 705 465,49
	podatki dla gminy	zł	7 029,12
	inne *	zł	4 862 270,73
2	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - utrzymanie techniczne w tym:	zł	1 410 566,04
	konserwacja i naprawy bieżące	zł	939 972,64
	remonty i modernizacja	zł	470 593,40
3	Wydatki remontowe w budynkach i lokalach gminnych (środki z budżetu miasta)	zł	1 550 299,50
4	Wydatki remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (środki z budżetu miasta)	zł	214 781,83

Stan na dzień 31.12.2010r.

- w tym wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasta Płock w wysokości 2 104 493,66 zł

Tabela nr 15. Poniesione wydatki inwestycyjne w 2010 r.

L.p.	Pozycje	2010
1	2	3
1	Współpraca z TBS	-----
2	Budowa lokali komunalnych	1 173 560,01 zł
3	Budownictwo socjalne	-----

Stan na dzień 31.12.2010 r.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Z analizy zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną obowiązujących w 2009 roku oraz ustalonych na 2010 rok wynika, iż część wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasta Płock ustaliła na rok 2010 wyższe zaliczki w związku z występującymi w 2009 roku niedoborami oraz podwyższeniem wynagrodzenia dla administratora. Pozostałe wspólnoty w 2010 roku utrzymały wysokość zaliczek na poziomie z 2009 roku.