



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Płock, dnia 17.06.2013 r.

do: BRM.0001.37.2013.JK

**Biuro Obsługi
Rady Miasta Płocka**

W związku z pismem nr BRM.0001.37.2013.JK z dnia 13.05.2013 r. w załączeniu przekazuję:

1. zgodnie z § 2 uchwały nr 647/XLIV/09 Rady Miasta Płocka z dnia 29.12.2009r. sprawozdanie z realizacji „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2009-2014” w roku 2012,
2. informację na temat mieszkalnictwa w Płocku zgodną z danymi przekazywanymi do Sytemu Analiz Samorządowych w Poznaniu – porównanie danych z lat 2010-2011 oraz z innymi miastami porównywalnymi wielkością do Płocka,
3. informacja w sprawie nowych zasad przydziału mieszkań komunalnych, ocena funkcjonowania.

PREZYDENT
Miasta Płocka
Andrzej Nowakowski

Otrzymują:

1. adresat
2. WGM-I-ZG a/a

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Biuro Obsługi Rady Miasta
09-400 Płock, Stary Rynek 1
17.06.2013 r. *Julia*

**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.**

Płock, czerwiec 2013

Okres sprawozdawczy 2012 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).

Sprawozdanie z realizacji programu za rok 2012 przedstawia dane w/g stanu na dzień 31.12.2012 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,
8. innych działań i wniosków.



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	Zasoby lokalowe w budynkach stanowiących własność Gminy	1506	62.096,53
2	Zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2683	108.146,39
3	Zasoby lokalowe w budynkach będących w samoistnym lub zależnym posiadaniu Gminy	94	3.537,93
4	Zasoby lokalowe stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, będące własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem TBS)	237	10.179,36
5	Ogółem:	4520	183.960,21

Stan na dzień 31.12.2012 r.

Tabela nr 2. Struktura zasobów Gminy - Miasto Płock według wieku i standardu jakościowego budynków (własność Gminy 100%).

Wyszczególnienie	Z tego				
	I	Ia	Ib	II	Ogółem
Ilość budynków	38	11	17	84	150
Pow. budynków	21 862,89	3 920,19	11 226,99	23 581,43	60 591,50

Stan na dzień 31.12.2012r.

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

W 2012 r. ze względu na zły stan techniczny budynku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Płocku wydał decyzję nakazującą wyłączenie z użytkowania budynku mieszkanego zlokalizowanego w Płocku przy ul. Sienkiewicza 51 (budynek frontowy).

Ponadto ze względu na zły stan techniczny budynków oraz brak ekonomicznego uzasadnienia dla prowadzenia prac remontowych Prezydent Miasta Płocka decyzją właścicielską zdecydował o przeznaczeniu do rozbiórki: budynku mieszkalnego przy ul. Jachowicza 11 - Zarządzenie PMP nr 1304/2012 z 12.01.2012 r. oraz budynku frontowego, oficyny lewej i prawej przy ul. Bielskiej 14 - Zarządzenie PMP nr 1535/2012 z 22.03.2012 r.

Zapotrzebowania na mieszkania komunalne i socjale Gminy – Miasto Płock

Tabela nr 3. Liczba i lokalizacja lokali socjalnych.

L.p	Adres	Ilość lokali socjalnych
1	Miodowa 25	18
2	Miodowa 25A	19
3	Kochanowskiego 7a	4
4	Popłacińska 42B	12
4	Żyzna 4 c	11
5	Żyzna 4 b	4
6	Otolińska 23	91
7	W 63 budynkach komunalnych	162
8	Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w bud. będących własnością ARS	5
9	Ogółem:	326

Stan na dzień 31.12.2012 r.

Tabela nr 4. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne.

L.p.	Nazwa	Ilość
1	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania zamienne	56
2	Liczba wniosków oczekujących na realizację o zamianę: na mieszkanie mniejsze, równorzędne, większe, na zamianę między stronami	485
3	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania komunalne	807
4	Liczba wniosków oczekujących na lokal do remontu na własny koszt	784
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 659	1466
6	Liczba wniosków oczekujących na realizację- na przekwaterowań z lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego	-
7	Ogółem:	3 598

Stan na dzień 31.12.2012 r.

W roku 2012 zrealizowano łącznie 114 wniosków dotyczących wynajęcia lokali z zasobów gminnych, w tym:

- 25 wniosków o lokale zamienne (wysiedlenia z budynków w złym stanie technicznym),
- 23 wniosków o tzw. lokale kwaterunkowe,
- 17 wniosków osób ubiegających się o lokal do remontu na koszt własny,
- 16 wniosków z tytułu zamiany lokalu,
- 8 wniosków o lokal socjalny z tytułu niedostatku,

- 25 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	2010	3 311	2 011	1 300
2	2011	3 605	2 180	1 425
3	2012	3 660	2 200	1 460
4	2013	1 201	229	972
5	2014	1 321	252	1 069

Tabela zawiera dane dotyczące zapotrzebowania sporządzonego w oparciu o ilość wniosków, które pozytywnie zweryfikowano do realizacji w Wydziale Gospodarki Mieniem wg stanu na dzień 31.12.2012 r.

W latach 2004-2012 przydzielono 1079 mieszkań komunalnych oraz 390 lokali socjalnych. Szczegółowe informacje przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6. Zestawienie liczby przekazanych mieszkań komunalnych i socjalnych w latach 2004-2012

Podstawa wynajęcia lokalu	Rok								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wynajęcie innego lokalu ze względu na zły techniczny lokalu dotychczasowego lub planowane inwestycje (lokal zamienny)	49	25	21	28	38	32	37	46	25
tzw. kwaterunkowe	49	84	41	38	30	17	37	11	23
Remont na koszt własny	24	26	16	15	15	13	10	8	17
Zamiana	99	52	38	30	17	25	20	7	16
Socjalne z tytułu niedostatku	34	37	36	18	16	11	16	10	8
Socjalne z tytułu eksmisji	7	8	16	23	21	36	42	26	25

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 – 2012 (dotyczy wniosków zrealizowanych)

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
2011	4	5,3	2,9	4,8	4,2
2012	4,5	4,8	3,0	5,0	4,8

W dniu 27 marca 2012 roku Rada Miasta Płocka podjęła uchwałę nr 340/XXI/2012 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Płocka, która zmienia dotychczas obowiązującą uchwałę nr 1081/LIII/02 z dnia 28 maja 2002 roku.

Podjęta uchwała w sposób sprecyzowany wskazuje osoby zakwalifikowane do przydziału w danym roku kalendarzowym. Wskazuje jednoznacznie sposób wyboru osób poprzez system punktowy oceny wniosków, z którymi zawiera się umowy najmu. System punktowy oceny wniosków umożliwi obiektywną ocenę zarówno sytuacji materialnej, rodzinnej, zdrowotnej jak i osobistej osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z zasobów miasta. System ten pozwoli również samym zainteresowanym dokonać oceny własnych szans na wynajęcie lokalu w szerszej perspektywie czasowej. Wprowadzone zasady porządkują również kwestie podnoszone przez samych wnioskodawców w obszarze zamian lokali czy przeznaczania części odzyskiwanego zasobu mieszkaniowego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. Przyjęty system pozwoli na urealnienie potrzeb związanych z zapewnieniem lokali komunalnych.

Pierwsze listy osób uprawnionych do wynajęcia lokali w oparciu o przepisy niniejszej uchwały zostały utworzone odrębnie dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony albo oznaczony i odrębnie dla lokali wynajmowanych jako lokale socjalne. Po weryfikacji złożonych wniosków na listę wpisano 173 wnioski osób oczekujących na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony albo oznaczony i 313 wniosków osób oczekujących na lokale socjalne.



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

L.p.	Pozycje	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – ogółem	5750	5609	5341	5129	5008	4915	4829
2.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – z wyjątkiem lok. soc.	5488	5322	5033	4818	4678	4568	4462
	w tym lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy	5051	4818	4530	4312	4148	3997	3861
	w tym lokale będące w dyspozycji gminy w zasobach TBS lub innych podmiotów	424	64	0	0	0	21	25
	w tym z adaptacji lub nabycia	0	0	0	18	0	5	5
	w tym nowo wybudowane lokale komunalne	13	16	15	0	24	39	39
3.	Liczba lokali wykupionych ogółem	1918	2104	2343	2544	2685	2835	2985
	Liczba lokali wykupionych	237	186	239	201	141	150	150
4.	Liczba lokali socjalnych ogółem	262	287	308	311	330	347	367
	w tym z przekształceń	24	23	21	12	13	15	15
	w tym z adaptacji lub nabycia, pomniejszona o liczbę lokali, które zmieniły przeznaczenie z lokalu socjalnego na kwaterunkowy	0	2	0	0	0	0	0
	w tym nowo wybudowane socjalne	0	0	0	0	12	12	15
5.	Wyłączenia lokali komunalnych ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn (w tym przekształcenia na lokale użytkowe), z wyjątkiem lokali socjalnych	51	37	44	20	10	10	10
6.	Wyłączenia lokali socjalnych ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn (w tym przekształcenia na lokale użytkowe)	b.d.	b.d.	b.d.	9	6	10	10

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW

Tabela nr 9. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

L.p.	Stan techniczny budynków – stan na 31.12.2012 r.	Ilość budynków	Udział w %
1	Dobry niewymagający napraw w obecnym stanie	13	8,67
2	Dostateczny wymagający remontów	51	34,00
3	Niezadowalający wymagający remontów	57	38,00
4	Zły kwalifikujący się do doraźnego zabezpieczenia lub przyszłej rozbiórki	29	19,33
5	Ogółem	150	100,00

Stan na dzień 31.12.2012 r.

Tabela nr 10. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych.

L.p	Wyposażenie w instalacje	Ilość lokali	Udział w %
1	Instalacja zimnej wody	4520	100,00
2	Instalacja kanalizacji	4520	100,00
3	Instalacja c.o.	3571	79,00
4	Instalacja c.w.u.	3217	71,17
5	Łazienka	4165	92,15
6	W.c (poza lokalem)	233	5,16
7	Instalacja gazu przewodowego	495	10,95

Stan na dzień 31.12.2012 r., ilość lokali ogółem 4520

W ramach realizacji Porozumienia Nr 31/WIRIII/P/32/2012 z dnia 23 lutego 2012 roku zawartego z Miejskim Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. w sprawie wykonania robót remontowych i naprawczych w budynkach będących własnością Gminy-Miasto Płock, administrowanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o., MZGM w 2012 roku przeprowadził następujące działania:

1. wykonano remonty 69 pustostanów przed ponownym zasiedleniem, przeprowadzono remont instalacji elektrycznej w 11 lokalach gminnych, wyremontowano 26 pieców kaflowych, wymieniono piony wodno-kanalizacyjne w 3 lokalach, wyremontowano 5 łazienek, wszystko za łączną kwotę 796.031,27 zł,
2. wymieniono zużytą technicznie stolarkę okienną i drzwiową w gminnych zasobach mieszkaniowych za kwotę 190.883,72 zł,
3. zabezpieczono budynki i nieruchomości gminne,
4. wymieniono ciepłomierze w budynkach gminnych,
5. ul. Bielska 12 - opracowano dokumentację projektowo-kosztorysową oraz wykonano remont polegający na wymianie pokrycia dachowego wraz z obróbkami i remontem więźby dachowej i remontem kominów,
6. ul. Kolegialna 11 - opracowano dokumentację projektowo-kosztorysową oraz wykonano remont polegający na wymianie pokrycia dachowego wraz z obróbkami i remontem więźby

dachowej i remontem kominów w budynku frontowym,

7. ul. Sienkiewicza 40 - opracowano dokumentację projektowo-kosztorysową oraz wykonano remont polegający na wymianie pokrycia dachowego wraz z obróbkami i remontem więźby dachowej i remontem kominów w budynku oficyny,

8. ul. Ostatnia 7A - opracowano dokumentację projektowo-kosztorysową oraz wykonano remont polegający na wymianie pokrycia dachowego wraz z obróbkami i remontem więźby dachowej i remontem kominów,

9. ul. Bukowa 30A – wykonano remont kominów i pokrycia dachowego,

10. ul. Bukowa 32 – wykonano remont kominów i pokrycia dachowego,

11. ul. Bukowa 34 – wykonano remont kominów i pokrycia dachowego,

12. ul. Bukowa 34A – wykonano remont kominów i pokrycia dachowego,

13. ul. Bukowa 36 – wykonano remont kominów i pokrycia dachowego,

14. ul. Bukowa 36A – wykonano remont kominów i pokrycia dachowego,

15. ul. Bukowa 38 – wykonano remont kominów i pokrycia dachowego,

16. ul. K. Wielkiego 32 – wykonano rozbiórkę budynku,

17. ul. Obr. Westerplatte 3 – wymieniono instalację domofonową na analogową, wymieniono instalację elektryczną na klatkach schodowych i w piwnicach, pomalowano klatki schodowe, wykonano inwentaryzację budynku,

18. osiedle Miodowa Jar – opracowano dokumentację projektową oraz wykonano regulację instalacji sieci ciepłej,

19. ul. Sienkiewicza 26 – częściowo wymieniono instalację wodociągową na działce nr ew. 574/2,

20. ul. Zielona 40 – wymieniono obróbki blacharskie na części dachu,

21. ul. Sienkiewicza 51 – opracowano dokumentację projektową rozbiórki budynku mieszkalnego (2 oficyny),

22. ul. Sienkiewicza 44 - opracowano dokumentację projektową rozbiórki budynku mieszkalnego (oficyna),

23. ul. Królewiecka 12 - opracowano dokumentację projektową rozbiórki budynków gospodarczych,

24. ul. Jachowicza 11 - opracowano dokumentację projektową oraz wykonano rozbiórkę budynku mieszkalnego oraz budynku garażowego,

25. ul. 3-go Maja 21 - opracowano dokumentację projektową oraz wykonano rozbiórkę budynku mieszkalnego,

26. ul. Harcerska 91 – wykonano rozbiórkę budynku gospodarczego,

27. ul. Sienkiewicza 14 – wykonano remont schodów wejściowych do budynku,

28. ul. Otolińska 23 – wniesiono opłatę przyłączeniową do Fortum Płock Sp. z o.o.

29. ul. Kolegialna 13 – wykonano remont instalacji centralnego ogrzewania z kompleksowym remontem węzła ciepłego w lokalu użytkowym,

30. ul. Tumska 5 – częściowy remont lokalu użytkowego.

W związku z realizacją zadania 02/WIRIII/G Sprawowanie nadzoru technicznego nad budynkami gminnymi w ramach realizacji Porozumienia Nr 31/WIRIII/P/32/2012 z dnia 23 lutego 2012 roku z Budżetu Miasta Płocka wydatkowano kwotę w wysokości 1.583.374,07zł.

III. SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

Tabela nr 11. Sprzedaż mieszkań stanowiących własność Gminy - Miasto Płock w 2012 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
2012	141	46	95	11	3.038.890,54	5.920,97	41,99	513,24

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	Wspólnoty mieszkaniowe do 7 lokali	3	2,27
2	Wspólnoty mieszkaniowe pow. 7 lokali	129	97,73
3	Ogółem:	132	100,00

Stan na dzień 31.12.2012r.

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

Lp	Udział Gminy Miasto Płock we wspólnotach mieszk.	Liczba nieruchomości	Struktura %
1	do 50%	83	62,88
2	51-80%	40	30,30
3	powyżej 80%	9	6,82
4	Ogółem:	132	100,00

Stan na dzień 31.12.2012r.

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. Gmina finansowała bezpośrednio z budżetu miasta Płocka wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w roku 2012 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 w 2012 roku na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy administrowanego przez MZGM TBS Sp. z o.o.

L.p.	Nazwa	Wartość w złotych rok 2012
1	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - eksploatacja w tym:	9 131 873,18
	woda i kanalizacja	19 951,00
	utrzymanie czystości	181 912,00
	wywóz nieczystości	102 076,00
	administracja i ogólne	3 577 998,00
	podatki dla gminy	0,00
	inne *	5 249 936,18
2	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - utrzymanie techniczne w tym:	467 844,00
	konserwacja i naprawy bieżące	329 361,00
	remonty i modernizacja	138 483,00
3	Wydatki remontowe w budynkach i lokalach gminnych (środki z budżetu miasta)	1 583 374,07
4	Wydatki remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (środki z budżetu miasta)	405 856,71
	OGÓŁEM	11 588 947,96

Stan na dzień 31.12.2012r.

* w tym wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock w wysokości 2 941 640,18 zł oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusz remontowy lokali: Gw. Ludowej 13 m 35 i J. Pawła II 78 m. 27, co do których gmina posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w wysokości 2 164,00 zł

Przychody z tytułu czynszów w mieszkaniowym zasobie gminy administrowanym przez MZGM TBS Sp. z o.o. w roku 2012 wyniosły 6 802 396,00 zł. Przychody nie wystarczają nawet na pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem zasobów gminy.

Tabela nr 15. Poniesione wydatki inwestycyjne w 2012 r.

L.p.	Rodzaj wydatków	2012
1	Budowa lokali we współpracy z TBS	-----
2	Budowa lokali komunalnych	172 384,45 zł
3	Budownictwo socjalne	1 200 113,39 zł

Stan na dzień 31.12.2012 r.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Z analizy zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną obowiązujących w 2011 roku oraz ustalonych na 2012 rok wynika, iż większość wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasta Płock ustaliła na rok 2012 zaliczki na poziomie z 2011 roku.

VIII. Inne działania i wnioski

W związku z nieefektywnością dotychczasowego programu, tak w obszarze niektórych przyjętych założeń (np. zupełny brak budownictwa socjalnego), jak również sposobu realizacji obowiązujących zapisów (np. niepodwyższanie wysokości czynszu nawet o wskaźnik inflacji) podjęte zostały kroki w celu jego aktualizacji. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2011 roku nr 586/2011 powołano zespół zadaniowy w celu przygotowania założeń do zmian w polityce mieszkaniowej miasta Płocka. Zespół zakończył prace na początku 2012 roku przygotowując materiał zawierający propozycje rozwiązań, które mają przyczynić się do poprawy istniejącej sytuacji. Niektóre z rekomendowanych rozwiązań zostały już wprowadzone m.in. zmienione zostały zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Pozostałe propozycje ujęte zostały w materiale pt. „Założenia do polityki mieszkaniowej miasta Płocka oraz aktualizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009 – 2014” przekazanym Radzie Miasta w marcu 2012 roku, przy czym niektóre z nich wymagają zmiany obowiązującego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009-2014.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka nr 2960/2013 z dnia 02 kwietnia 2013 r. powołano zespół ds. aktualizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2009-2014 oraz przygotowania Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019.

PREZYDENT
Miasta Płocka

Andrzej Nowakowski

KIEROWNIK
Oddziału Zarządzania Nieruchomościami Gminy

Wojciech Petecki

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

Mariusz Pakulski

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PŁOCKA

Krzysztof Jędrzejewicz

**INFORMACJA NA TEMAT MIESZKALNICTWA W PŁOCKU
ZGODNA Z DANYMI PRZEKAZYWANymi DO SYSTEMU
ANALIZ SAMORZĄDOWYCH W POZNANIU –
PORÓWNANIE DANYCH Z LAT 2010-2011 WRAZ Z INNYMI
MIASTAMI PORÓWNYWALNYMI WIELKOŚCIĄ DO
PŁOCKA.**

Urząd Miasta Płocka 2013r.

Informacje zawarte w niniejszym opracowaniu, na temat mieszkalnictwa w Płocku, oparte są na podstawie wyników badań SAS z zakresu komunalnej gospodarki mieszkaniowej.

System Analiz Samorządowych (SAS) jest budowany przez Związek Miast Polskich od 1996 roku. Dane gromadzone od 1999r. dotyczyły czterech dziedzin, które stanowią znaczną część wydatków budżetów miasta, tj.:

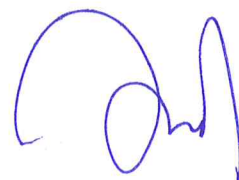
- kultury,
- pomocy społecznej,
- edukacji,
- dróg lokalnych i transportu publicznego.

Od 2008 roku baza SAS jest rozbudowana o dalsze dwa sektory usług lokalnych:

- gospodarkę mieszkaniową
- gospodarkę komunalną (woda, ścieki, odpady stałe).

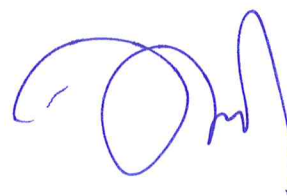
Dzięki finansowej pomocy ze środków Norweskiego Mechanizmu Finansowego w jego rozwój włączyły się: Związek Powiatów Polskich i Związek Gmin Wiejskich RP.

SAS jest jedynym systemem monitoringu jakości zarządzania (koszty i efekty) lokalnymi zadaniami publicznymi w krajach Europy Środkowej i Wschodniej. System monitoringu usług budowany jest głównie na podstawie danych, pozyskiwanych z miast drogą ankietową. Dotychczas dane udostępniło około 80 miast z całego kraju, w tym Gmina – Miasto Płock.



Wśród korzyści, jakie gminy osiągają w wyniku mierzenia kosztów i w wyniku realizacji usługi zarządzania komunalną gospodarką mieszkaniową można wyróżnić w szczególności:

- podwyższenie jakości usług świadczonych przez zarządców zasobu oraz innych usługodawców na rzecz zasobu,
- ograniczenie kosztów utrzymania zasobu przy jednoczesnym utrzymaniu jakości zamieszkiwania satysfakcjonującej użytkowników zasobu,
- przyśpieszenia procesu poprawy stanu technicznego zasobu poprzez skuteczniejsze planowanie polityki remontowej,
- optymalizację wpływów z zasobu poprzez skuteczniejszą windykację czynszów i opłat.



Poniższe tabele obrazują stan rozwoju miasta Płocka w oparciu o wartości wskaźników stosowanych w systemie SAS.

Tabela nr 1 przedstawia dane o gminie w latach 2010-2011,

Tabela nr 2 przedstawia dane z grupy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych – skuteczność ilościowa usługi zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach w latach 2010-2011,

Tabela nr 3 przedstawia dane z grupy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych – efektywność kosztowa usługi zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach w latach 2010-2011,

Tabela nr 4 przedstawia dane z grupy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych - skuteczność jakościowa ocena realizacji usługi – zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach w latach 2010-2011.

Tabela nr 5 przedstawia dane z grupy zarządzanie mieszkaniowym zasobem – skuteczność jakościowa ocena realizacji usługi w latach 2010-2011,

Tabela nr 6 przedstawia dane z grupy zarządzanie mieszkaniowym zasobem – skuteczność ilościowa ocena realizacji usługi w latach 2010-2011,

Tabela nr 7 przedstawia dane z grupy zarządzanie mieszkaniowym zasobem – efektywność kosztowa usługi w latach 2010-2011,

Tabela nr 8 przedstawia wartości jakie osiągnął Płock w roku 2010 w porównaniu z miastami porównywalnymi wielkością do Płocka,

Tabela nr 9 przedstawia wartości jakie osiągnął Płock w roku 2011 w porównaniu z miastami porównywalnymi wielkością do Płocka.

PREZYDENT
Miasta Płocka

Andrzej Nowakowski

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PŁOCKA

Krzysztof Izmańłowicz

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Mieniem

Mariusz Palutski

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Tabela nr 2

3.1 Skuteczność ilościowa usługi zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

Lp.	Nazwa	Źródło	Jednostka	Wartość rok 2010	Wartość rok 2011
3.1.1	Liczba rozpatrzonych podań o przyznanie lokalu mieszkalnego, zamiennego i socjalnego i/lub TBS, w danym okresie	IW	podania	624	658
3.1.2	Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego zamiennego i socjalnego i/lub TBS, w danym okresie (saldo na początek okresu + liczba zatwierdzonych wniosków w tym okresie)	IW	gospodarstwa domowe	2783	2972
3.1.3	Liczba gospodarstwa domowych, które otrzymały lokale mieszkalne, zamienne i socjalne i/lub TBS w danym okresie	IW	gospodarstwa domowe	201	140
3.1.4	Liczba lokali mieszkalnych będących przedmiotem zamian, w danym okresie	IW	mieszkania	26	22
3.1.5	Liczba mieszkań oddanych do użytku w danym roku – mieszkań nowych lub adaptowanych w budownictwie komunalnym, mieszkań wybudowanych przez TBS (w formule na wynajem), nabytych przez gminę, wynajętych w celu podnajmowania bądź pozyskanych w inny sposób	IW	mieszkania	15	0
3.1.6	Liczba mieszkań pozyskanych w ramach naturalnego ruchu ludności, w danym okresie	IW	mieszkania	168	87
3.1.7	Liczba gospodarstw domowych uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego i socjalnego w danym okresie (saldo na początek okresu + liczba wniosków zatwierdzonych w okresie	IW	gospodarstwa domowe	2643	2821
3.1.8	Liczba lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy – ilość lokali mieszkalnych ogółem przeznaczonych do zagospodarowania w mieszkaniowym zasobie gminy (z wyłączeniem lokali przeznaczonych do wyburzenia)	IW	mieszkania	4459	4306
3.1.9	Ilość niezagospodarowanych lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy	IW	mieszkania	56	81

2. Dane o gminie

Tabela nr 1					
Lp.	Nazwa	Źródło	Jednostka	Wartość rok 2010	Wartość rok 2011
2.1	Powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu gminy ogółem (suma powierzchni użytkowej mieszkań, w tym socjalnych)	BDR/IW	m ²	193973,56	185919,65
2.2	Liczba lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy	BDR/IW	mieszkania	4730	4536
2.3	Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach gminy (100 % własność gminy)	IW	m ²	80017,7	78135,65
2.4	Liczba lokali użytkowych gminy ogółem	IW	lokale użytkowe	220	223
2.5	Powierzchnia użytkowa lokali stanowiących własność gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	IW	m ²	122069,86	118854,63
2.6	Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	IW	liczba wspólnot	131	133
2.7	Budżet gminy – dochody	BDR/IW	zł	614639629,88	610404145,42

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Tabela nr 3

3.2 Efektywność kosztowa usługi zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach					
Lp.	Nazwa	Źródło	Jednostka	Wartość rok 2010	Wartość rok 2011
3.2.1	Liczba osób w gospodarstwie domowym, zamieszkujących w lokalach mieszkalnych gminy	IV	osoba	13274	11674
3.2.2	Iloczyn wartości odtworzeniowej lokalu i powierzchni użytkowej lokalu, przypadającej na osoby w gosp. Domowych uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego, zamiennego i socjalnego i/lub TBS (gosp. wieloosobowego 15m ² /os; gosp. jednoosobowe 30m ² /os.	IV	zł*m ² *osoby	572753280	564612030

Tabela nr 4

3.3 Skuteczność – jakościowa ocena realizacji usługi – zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach					
Lp.	Nazwa	Źródło	Jednostka	Wartość rok 2010	Wartość rok 2011
3.3.1	Liczba spraw zakończonych	IV	liczba spraw	260	291

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem

Tabela nr 5

4.1 Skuteczność jakościowa ocena realizacji usługi – zarządzanie mieszkaniowym zasobem

Lp.	Nazwa	Źródło	Jednostka	Wartość rok 2010	Wartość rok 2011
4.1.1	Liczba rocznych zebrań wspólnot, zwoływanych do końca I kwartału, danego okresu	IW	liczba zebrań	131	133
4.1.2	Liczba rocznych, nieodbytych zebrań wspólnot	IW	liczba zebrań	0	0
4.1.3	Liczba nieudzielonych absolutorium zarządom wspólnot	IW	liczba	0	0
4.1.4	Liczba zmian zarządcy nieruchomości wspólnej	IW	liczba zmian	1	0
4.1.5	Liczba przygotowanych umów sprzedaży lokali z pierwszeństwem ich nabycia	IW	liczba	241	80
4.1.6	Liczba złożonych wniosków o nabycie lokali na własność z pierwszeństwem ich nabycia, pomniejszona o liczbę odmów	IW	liczba wniosków	191	142

Tabela nr 6

4.2 Skuteczność ilościowa ocena realizacji usługi – zarządzania mieszkaniowym zasobem

Lp.	Nazwa	Źródło	Jednostka	Wartość rok 2010	Wartość rok 2011
4.2.1	Przypis czynszowy z najmu lokali mieszkalnych gminy	IW	zł	8273353,54	7383560,92
4.2.2	Liczba aktualnych użytkowników mieszkań gminy, zalegających w opłatach, na dzień 31.12	IW	użytkownicy	2886	2854
4.2.3	Zaległość (czynsz i opłaty niezależne od właściciela) za mieszkania, na dzień 31.12	IW	zł	15634014,65	17313142,41
4.2.4	Liczba aktualnych użytkowników mieszkań gminy, zalegających w opłatach, powyżej 3 m-ce, na dzień 31.12	IW	użytkownicy	1159	1173
4.2.5	Zaległości (czynsz i opłaty niezależne od właściciela) powyżej 3 m0ce, za mieszkania, na dzień 31.12	IW	zł	14824308,75	16750082,91
4.2.6	Przypis czynszowy z najmu lokali użytkowych gminy	IW	zł	3198862,95	2026941,41
4.2.7	Liczba aktualnych użytkowników lokali użytkowych gminy zalegających w opłatach, na dzień 31.12	IW	użytkownicy	95	77
4.2.8	Zaległości w opłatach (czynsz i opłaty od właściciela) za gminne lokale użytkowe, na dzień 31.12	IW	zł	1082609,21	1041060,74
4.2.9	Liczba aktualnych użytkowników lokali użytkowych gminy zalegających w opłatach powyżej 3 miesiace, na dzień 31.12	IW	użytkownicy	14	13
4.2.10	Zaległości w opłatach (czynsz i opłaty niezależne od właściciela) powyżej 3 miesiace, za gminne lokale użytkowe, na dzień 31.12	IW	zł	955297,03	914388,54
4.2.11	Liczba niezagospodarowanych lokali użytkowych gminy	IW	zł	69	86

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem

Tabela nr 7

4.3 Efektywność kosztowa usługi – zarządzanie mieszkaniowym zasobem

Lp.	Nazwa	Źródło	Jednostka	Wartość rok 2010	Wartość rok 2011
4.3.1	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, w danym okresie	IW	zł	10034904,98	8855776,75
4.3.2	Udział gminy w zaliczkach w poczet kosztów zarządy nieruchomości wspólnych – bez wydatków remontowych i zaliczek na fundusz remontowy, w danym okresie	IW	zł	2138770	2074346,00
4.3.3	Wydatki remontowe w budynkach gminy – 100% własności gminy, w danym okresie	IW	zł	1482156,67	1143950,87
4.3.4	Udział gminy w zaliczkach na fundusz remontowy i bezpośrednich wydatkach remontowych we wspólnotach mieszkaniowych, w danym okresie	IW	zł	2173476	1614336,00
4.3.5	Wysokość jednostkowej, średniej zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w danym okresie (w zł/m ² /m-c)	IW	zł	1,43	1,44
4.3.6	Wysokość średniej stawki czynszu mieszkania gminy (łącznie z mieszkaniem socjalnym)	IW	zł	3,39	3,38
4.3.7	Udział gminy w wynagrodzeniu zarządcy (zarządców) nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w danym okresie	IW	zł	695909	683605,00

Prezentacja wskaźników na rok 2011

Tabela nr 9

Lp.	Nazwa Wskaźnika	Płock	Dąbrowa Górnica	Gorzów Wielkopolski	Legnica	Wałbrzych	Chorzów	Koszalin	Kalisz
1.	Liczba gosp. dom. uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego i/lub TBS, do liczby rozpatrzonych podań o przyznanie lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego i/lub TBS, w danym okresie (%)	451,67	193,61	178,77	100	bd	62,5	172,73	163,96
2.	Relacja liczby gosp. dom., które otrzymały lokale mieszkalne zamienne, socjalne i/lub TBS do liczby gosp. dom. uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego i socjalnego i/lub TBS, w danym okresie (%)	4,71	33,49	18,25	10,86	bd	80	15,03	35,71
3.	Wskaźnik rotacji lokali komunalnych, w trybie zamiany (%)	0,49	0,63	0,79	0,49	bd	1,99	2,14	0,5
4.	Liczba mieszkań oddanych do użytku w danym roku – mieszkań nowych lub adaptowanych w budownictwie komunalnym, mieszkań wybudowanych przez TBS, nabytych przez gminę, wynajętych w celu podejmowania bądź pozyskiwania pozyskanych w inny sposób, do liczby gosp. dom uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego i/lub TBS, w danym okresie (%)	0	3,3	6,06	0	bd	4	5,52	0,1
5.	Relacja liczby mieszkań pozyskanych w ramach naturalnego ruchu ludności w danym okresie, do liczby gosp. dom. uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego w danym okresie (%)	3,08	26,65	5,02	14,69	bd	100	16,23	11,97
6.	Wskaźnik niezagospodarowania lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy (%)	1,88	1,72	4,83	0,67	bd	0,3	0,98	4,56
7.	Racjonalność wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy (m ² /os.)	15,93	15,8	17,92	19,84	bd	bd	19,15	17,83
8.	Relacja kosztów pozyskania lokalu mieszkaniowego dla uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego i/lub TBS, do budżetu gminy-przychodu (zł)	0,92	0,06	bd	bd	bd	bd	0,39	0,59
9.	Średni czas oczekiwania na mieszkanie gminy i TBS	10,21	2,99	5,48	9,2	bd	1,25	11,95	7,4
10.	Terminowość organizacji rocznych zebrań wspólnot (%)	100	100	105,78	bd	bd	100	33,82	100
11.	Skuteczność sprzedaży mieszkań w trybie pierwszeństwa (%)	56,34	88,92	2,86	43,08	bd	100	3,03	36,36
12.	Udział aktualnie użytkujących mieszkania gminy, zalegających w opłatach w mieszkaniowym zasobie gminy (%)	62,92	91,26	60,42	61,82	bd	43,23	58,77	18,72
13.	Udział aktualnie użytkujących mieszkania gminy, zalegających w opłatach, powyżej 3 miesiące, w mieszkaniowym zasobie gminy (%)	25,86	51,72	36,89	30,38	bd	33,42	29,69	47,39
14.	Udział zaległości (czynsz i opłaty niezależne od właściciela) za mieszkania, w przypisie czynszowym z lokali mieszkalnych gminy (%)	234,48	383,43	202,59	139,71	bd	365,83	120,83	284,41
15.	Udział zaległości (czynsz i opłaty niezależne od właściciela) powyżej 3 miesiące za mieszkania w przypisie czynszowym z lokali mieszkalnych gminy (%)	226,86	377,3	168,24	130,6	bd	345,17	117,11	281,23
16.	Średni jednostkowy koszt bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, w danym okresie (zł/m ²)	47,63	87,69	67,46	33,68	bd	35,85	71,7	114,37

Prezentacja wskaźników na rok 2011

17.	Średnia wysokość zaliczki na fundusz eksploatacji wspólnoty – średnia wysokość zaliczki w poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych z udziałem gminy – bez wydatków remontowych i zaliczek na fundusze remontowe, w danym okresie (zł/m ²)	17,45	20,62	17,7	8,21	bd	19,09	17,93	19,78
18.	Wydatki remontowe (w tym inwestycyjne) w przeliczeniu na jednostkową powierzchnię lokali w budynkach (100% własność gminy) w danym okresie (zł/m ²)	14,64	16,7	56,23	9,06	bd	24,09	36,79	21,12
19.	Średnia wysokość zaliczki na remonty – zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, w danym okresie (zł/m ²)	13,58	20,34	27,26	11,51	bd	26,64	23,49	22,63
20.	Relacja jednostkowej, średniej wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną do średniej stawki czynszu za mieszkania gminy, w danym okresie	0,43	0,47	0,39	0,21	bd	0,33	0,31	0,38
21.	Relacja udziału gminy w wynagrodzeniu zarządcy (zarządców) nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy do powierzchni użytkowej lokali stanowiących własność gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w danym okresie (zł/m ²)	5,75	7,75	7,77	5,42	bd	bd	bd	12,11

Prezentacja wskaźników na 2010 rok

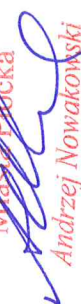
Tabela nr 8

-p.	Nazwa Wskaźnika	Wartość Wskaźnika									
		Płock	Dąbrowa Górnica	Gorzów Wielkopolski	Legnica	Wałbrzych	Chorzów	Kalisz	Koszalin		
-p.	Liczba gosp. dom. uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego i/lub TBS, do liczby rozpatrzonych podań o przyznanie lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego i/lub TBS, w danym okresie (%)	445,99	166,67	89,73	100	bd	62,5	412,96	262,61		
1.	Relacja liczby gosp. dom., które otrzymały lokale mieszkalne zamienne, socjalne i/lub TBS do liczby gosp. dom. uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego i socjalnego i/lub TBS, w danym okresie (%)	7,22	46,08	9,68	13,06	bd	80	6,52	17,69		
2.	Wskaźnik rotacji lokali komunalnych, w trybie zamiany (%)	0,55	1,06	0,72	0,45	0,97	1,98	0,72	1,16		
3.	Liczba mieszkań oddanych do użytku w danym roku – mieszkań nowych lub adaptowanych w budownictwie komunalnym, mieszkań wybudowanych przez TBS, nabytych przez gminę, wynajętych w celu podejmowania bądź pozyskiwania pozyskanych w inny sposób, do liczby gosp. dom. uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego i/lub TBS, w danym okresie (%)	0,54	8,1	12,58	0	bd	4	0,05	5,18		
4.	Relacja liczby mieszkań pozyskanych w ramach naturalnego ruchu ludności w danym okresie, do liczby gosp. dom. uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego w danym okresie (%)	6,36	24,81	5,24	16,82	bd	110	3,84	18,76		
5.	Wskaźnik niezagospodarowania lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy (%)	1,26	2,78	3,84	0,96	6,48	0,3	2,75	1,06		
6.	Racjonalność wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy (m ² /os.)	14,61	16,09	18,3	19,91	19,48	bd	17,55	18,79		
7.	Relacja kosztów pozyskania lokalu mieszkaniowego dla uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego i/lub TBS, do budżetu gminy-przychodu (zł)	0	0,07	bd	bd	bd	bd	0,37	0,33		
8.	Średni czas oczekiwania na mieszkanie gminy i TBS	10,7	2,17	10,33	7,66	bd	1,25	12,67	6,72		
9.	Terminowość organizacji rocznych zebrań wspólnot (%)	100	95,11	102,26	94,18	98,9	100	100	20,64		
10.	Skuteczność sprzedaży mieszkań w trybie pierwsizeństwa (%)	79,25	32,75	32,71	bd	78,92	100	46,21	19,53		
11.	Udział aktualnie użytkujących mieszkania gminy, zalegających w opłatach w mieszkaniowym zasobie gminy (%)	61,01	100	74,33	bd	57,52	42,61	74,11	58,07		
12.	Udział aktualnie użytkujących mieszkania gminy, zalegających w opłatach, powyżej 3 miesięcy, w mieszkaniowym zasobie gminy (%)	24,5	67,89	36,75	bd	38,26	34,66	29,96	32,08		
13.	Udział zaległości (czynsz i opłaty niezależne od właściciela) za mieszkania, w przypiście czynszowym z lokali mieszkalnych gminy (%)	188,97	376,51	163,14	54,21	164,67	125,59	318,45	128,2		
14.	Udział zaległości (czynsz i opłaty niezależne od właściciela) powyżej 3 miesięcy za mieszkania w przypiście czynszowym z lokali mieszkalnych gminy (%)	179,18	374,82	134,93	bd	162,1	123,74	270,77	123,85		
15.	Średni jednostkowy koszt bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, w danym okresie (zł/m ²)	51,73	78,95	72,27	32,3	27,95	17,83	31,9	70,36		
16.	Średnia wysokość zaliczki na fundusz eksploatacji wspólnoty – średnia wysokość zaliczki w poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnoty z udziałem gminy – bez wydatków remontowych i zaliczek na fundusze remontowe, w danym okresie (zł/m ²)	17,52	18,29	16,38	8,26	18,17	7,08	16,99	4,1		
17.	Wydatki remontowe (w tym inwestycyjne) w przeliczeniu na jednostkową powierzchnię lokali w budynkach (100% własność gminy) w danym okresie (zł/m ²)	18,52	9,66	46,82	14,58	53,69	115,88	30,22	24,04		

CmV

Prezentacja wskaźników na 2010 rok

	Średnia wysokość zaliczki na remonty – zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, w danym okresie (zł/m²)	17,81	15,55	27,7	11,86	22,59	25,15	17,77	5,04
19.	Relacja jednostkowej, średniej wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną do średniej stawki czynszu za mieszkania gminy, w danym okresie	0,42	0,53	0,52	0,19	0,34	0,1	0,37	0,32
20.	Relacja udziału gminy w wynagrodzeniu zarządcy (zarządców) nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy do powierzchni użytkowej lokali stanowiących własność gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w danym okresie (zł/m²)	5,7	7,5	7,78	6,04	7,82	bd	16,99	1,94

PREZYDENT
Miasta Płocka

Andrzej Nowakowski

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PŁOCKA

Krzysztof Izmajłowicz


DIREKTOR
Wydziału Gospodarki Mieniem
Mariusz Pakulski

KIEROWNIK
Wydziału Zarządzania Mieniem
Wojciech Pelecki


INFORMACJA

Nowe zasady przydziału mieszkań komunalnych, ocena funkcjonowania.

Z dniem 28 maja 2012r. weszła w życie Uchwała Rady Miasta Płocka nr 340/XXI/2012 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Płock, zmiana: Uchwała Nr 451/XXVII/2012 z dnia 25 września 2012 roku Rady Miasta Płocka i Uchwała Nr 529/XXXI/2013 z dnia 29 stycznia 2013 roku Rady Miasta Płocka.

Uchwała ta wprowadziła nowe kryteria oraz punktowy system oceny wniosków.

Wnioskodawcy, którzy złożyli wnioski przed 28 maja 2012 roku zostali poinformowani o możliwości złożenia aktualizacji wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego.

Wysłano około 2100 zawiadomień.

Zostało złożonych 950 wniosków aktualizacyjnych.

Do rejestrów wniosków:

- o wynajem lokali na czas nieoznaczony albo oznaczony,
- o wynajem lokali socjalnych (z niedostatku)

wpisano łącznie 486 wniosków.

Odrzucono 464 wnioski.

Nie wszyscy poinformowani złożyli nowe, aktualizacyjne wnioski. Ponadto wiele zawiadomień wróciło z adnotacją – adresat nieznanym.

W poniższej tabeli przedstawiamy wszystkie wnioski złożone przed aktualizacją oraz wnioski obecnie oczekujące.

Liczba wniosków oczekujących na realizację na dzień 31.12.2012r.			Liczba wniosków oczekujących na realizację po aktualizacji	
lokale zamienne	56	2076	lokale zamienne	44
zamiana lokali	485		lokale na czas nieoznaczony lub oznaczony	173
lokale na czas nieoznaczony	807		lokale socjalne z niedostatku	313
lokale do remontu na koszt własny	784		lokale socjalne z wyroku	659
lokale socjalne z niedostatku	807	1466		
lokale socjalne z wyroku	659			
RAZEM	3598		RAZEM	1189

Liczba wniosków oczekujących na realizację wynosi 1189, w tym:

- 486 wniosków po aktualizacji (173 wniosków o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony i 313 o wynajęcie lokalu socjalnego z niedostatku),
- 44 wnioski o wynajęcie lokalu zamiennego oraz
- 659 o wynajęcie lokalu socjalnego z tytułu realizacji wyroku eksmisyjnego.

W związku z wejściem w życie Uchwały Nr 340/XXI/2012 z dnia 27 marca 2012 roku z późn. zmian. została poddana aktualizacji kolejka osób oczekujących na wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Płocka, a w szczególności kolejka osób oczekujących na zamianę mieszkania, na wynajęcie mieszkania na czas nieoznaczony (w tym także do remontu na koszt własny) oraz lokalu socjalnego z niedostatku.

Przed wejściem w życie w/w uchwały, w powyższych kolejkach oczekiwało łącznie 2883 wniosków na realizację.

Obecnie, w wyniku przeprowadzonej aktualizacji wniosków, oczekuje 486 - na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony (w tym na zamianę mieszkania) oraz na lokal socjalny z niedostatku.

W wyniku punktowej oceny wniosków zostały utworzone listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu, odrębne dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i odrębne dla lokali socjalnych. Na listy wpisuje się wnioski osób, które uzyskały najwyższą ilość punktów, w ilości nie większej niż 100 wniosków dla każdej z list.

Realizacja listy została rozpoczęta zasiedleniem 15 mieszkań w nowym budynku przy ul. Jasnej 13A w Płocku. Do chwili obecnej 11 mieszkań zostało już rozdysponowanych: wynajęto 4 lokale zamienne rodzinom zamieszkującym w budynkach wyłączonych z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny i 7 lokali na czas nieoznaczony. Natomiast cztery propozycje mieszkaniowe nie zostały przyjęte przez wnioskodawców. Oferty wynajęcia tych mieszkań zostaną przedstawione kolejnym rodzinom oczekującym na mieszkanie.

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Mieniem

Mariusz Pakulski

GLÓWNY SPECJALISTA
KOORDYNATOR

Zespołu Rozdysponowywania Nieruchomości

Joanna Lewandowska

KIEROWNIK

Oddziału Zarządzania Nieruchomościami Gminy

Wojciech Petecki

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PŁOCKA

Krzysztof Izmajłowicz

I n f o r m a c j a

o liczbie budynków wyłączonych z użytkowania na terenie miasta Płocka oraz osób zamieszkujących w tych budynkach.

Na terenie miasta Płocka trwa aktualnie wykwaterowanie lokatorów z niżej wymienionych budynków:

bn

b

Lp	Adres budynku	Podstawa opróżnienia budynku	Liczba rodzin do wykwaterowania
1	Grodzka 13 (oficyna, prywatny)	Dec. PINB z dn. 02.01.2007r.	1
2	Wiatraki 16 (prywatny)	Dec. PINB z dn. 08.09.2008r.	1
3	Królewiecka 18 (ARS)	Remont	4
4	Kolegialna 12 (z zarządzie gminy)	Dec. PINB z dn. 21.09.2009r.	2
5	Kazimierza Wielkiego 19 (oficyna lewa, w zarządzie gminy)	Dec. PINB z dn. 23.09.2009r.	1
6	Grodzka 8 (ARS)	Dec. PINB z dn. 21.10.2009r.	2
7	Kwiatka 3 (MTBS – front i oficyna)	Dec. PINB z dn. 10.11.2009r.- front Dec. PINB z dn.14.06.2012r. - oficyna	4
8	Kwiatka 55 (ARS)	Dec. PINB z dn. 28.07.2010r.	5
9	Sienkiewicza 21	Dec. PINB z dn. 05.10.2010r.	2
10	Sienkiewicza 38	Dec. PINB z dn. 23.12.2010 r.	1
11	Bielska 27	Dec. PINB z dn. 18.02.2011r.	4
12	Kościuszki 22 (ARS)	Dec. PINB z dn. 28.02.2011r.	2
13	Bielska 35	Do rozbiórki – zarządzenie Prezydenta MP nr 486/2011 z dnia 01.06.2011r.	2
14	Kwiatka 10	Dec. PINB z dn. 07.06.2011r.	11
15	Bielska 39	Do rozbiórki – zarządzenie Prezydenta MP nr 515/2011 z	1



		dnia 10.06.2011r.	
16	Miodowa 35, 37, 39	Do rozbiórki – zarządzenie Prezydenta MP nr 649/2011 z dn. 14.07.2011r.	12
17	Kazimierza Wielkiego 45	Do rozbiórki – zarządzenie Prezydenta MP nr 686/2011 z dn. 29 lipca 2011r.	1
18	Miła 1	Dec. PINB z dn. 12.12.2011r.	2
19	Sienkiewicza 51	Dec. PINB z dn. 19.12.2011r.	6
20	Bielska 14	Do rozbiórki – zarządzenie Prezydenta MP nr 1535/2012 z dn. 22 marca 2012 r.	10
21	Tumska 9	Dec. PINB z dn. 14.05.2012r.	1
22	Kwiatka 34	Dec. PINB z dn. 20.08.2012r.	7
23	Kwiatka 9 (ARS - oficyna)	Dec. PINB z dn. 14.11.2012r.	5
24	Szpitalna 7	Dec. PINB z dn. 05.03.2013r.	3
25	Bielska 19	Dec. PINB z dn.26.04.2013r.	3
Łącznie			93 rodzin

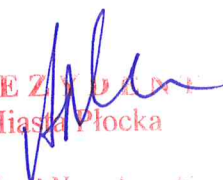
Najemcy lokali mieszkalnych położonych w budynkach wyłączonych z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny lub przeznaczonych do rozbiórki zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka podlegają przekwaterowaniu do mieszkań zamiennych. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego spoczywa na właścicielu budynku. Jednak zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. Nr 31 poz. 266 z 2005 roku), w przypadku rozwiązania najmu lokalu wymagającego opróżnienia z najemcą zamieszkującym na podstawie przydziału administracyjnego, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego spoczywa do dnia 31 grudnia 2015 roku na właściwej gminie.

Warunki jakie musi spełniać mieszkanie zamienne określa art. 2 ust. 1 pkt 6 cytowanej wyżej ustawy. Według powyższych przepisów lokal zamienny powinien znajdować się w tej samej miejscowości co lokal dotychczasowy, mieć wyposażenie techniczne co najmniej takie w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, powierzchnię pokoi taką jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² łącznej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

Wszystkie rodziny zamieszkujące w wymienionych wyżej budynkach posiadają trudne warunki mieszkaniowe i narażone są na zagrożenie spowodowane złym stanem technicznym zajmowanych lokali. Opróżnianie tych budynków przebiega sukcesywnie i jest długotrwałe. Wpływ na długi proces wykwaterowań ma zarówno niedostatek wolnych

mieszkań gminnych jak również postawa zamieszkujących w nich lokatorów. W większości oczekują oni jednoczesnej poprawy warunków mieszkaniowych i wymagają lokali zamiennych o pełnym standardzie, jak również wnoszą o przyznania dwóch, a niekiedy trzech mieszkań w przypadku rodzin wielopokoleniowych. Spełnienie przez Urząd tych oczekiwań jest często niemożliwe, co znacznie przedłuża proces wykwaterowań.

Zaznaczam jednak, że wykwaterowanie lokatorów z budynków wyłączonych z użytkowania traktowane jest priorytetowo i podlega realizacji poza wszelką kolejnością.


PREZESIDENT
Miasta Płocka
Andrzej Nowakowski


DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Mieniem

Mariusz Pakuś


GLÓWNY SPECJALISTA
KOORDYNATOR

Zespołu Rozwoju i Sprzedaży Nieruchomości

Joanna Lewandowska

KIEROWNIK

Oddziału Zarządzania Nieruchomościami Gminy


Wojciech Petecki

Instrukcja-Słownik do ankiety gospodarka mieszkaniowa

prosimy wpisać:

- **bd** – gdy występuje brak dostępu do danych (np. osoba wypełniająca ankietę nie będzie mogła znaleźć informacji – wtedy wpisuje w odpowiednie pole wartość „bd”)
- **nd** – gdy dany parametr nie dotyczy gminy
- **0 (zero)** wpisujemy wtedy, gdy dany parametr dotyczy gminy, ale przyjmuje wartość „0”

1. **Liczba rozpatrzonych podań o przyznanie lokalu mieszkalnego, zamiennego i socjalnego i/lub w TBS, w danym okresie.** Rozumiana jako zapotrzebowanie na mieszkania od gminy (katalog wszystkich potrzeb mieszkaniowych z wyłączeniem pomieszczeń tymczasowych), przy czym jeżeli chodzi o mieszkania w TBS, należy podać tylko liczbę podań, które gmina rozpatruje z uwagi na jej prawo wskazania przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego w TBS.
2. **Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały lokale mieszkalne, zamienne i socjalne i/lub w TBS w danym okresie.** Należy podać łączną liczbę faktycznie zawartych umów najmu lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych i/lub w TBS w danym roku, na dzień 31.12.2010r.
3. **Liczba mieszkań oddanych do użytku w danym roku – mieszkań nowych lub adaptowanych w budownictwie komunalnym, mieszkań wybudowanych przez TBS (w formule na wynajem), nabytych przez gminę, wynajętych w celu podnajmowania, bądź pozyskanych w inny sposób.**
Należy podać liczbę oddanych do użytku i/lub w najem w danym roku mieszkań, będącą wynikiem zaangażowania się gminy w jeden z określonych w ankiecie sposobów (lub wszystkie sposoby) powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy, w celu realizacji zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
4. **Liczba lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy-ilość lokali mieszkalnych ogółem przeznaczonych do zagospodarowania w mieszkaniowym zasobie gminy(np. z wyłączeniem lokali przeznaczonych do wyburzenia).**
Rozumiana jako liczba lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy o której mowa w pkt.2.2 ankiety, pod warunkiem, że wszystkie lokale mieszkalne zostaną zagospodarowane na cele zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Realizowane wyburzenia, wyłączenia z użytkowania lokali mieszkalnych, umniejszają liczbę lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy, podaną w pkt.3.1.8.
5. **Ilość niezagospodarowanych lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy.**
Należy podać liczbę wolnych w sensie prawnym i fizycznym lokali mieszkalnych, które wynajmujący przeznaczył na wynajem, a nie zagospodarowanych według stanu na dzień 31.12.2010r. (tzw. pustostany). Liczba nie obejmuje wolnych lokali wyłączonych z użytkowania, przeznaczonych do rozbiórki na skutek ich wcześniejszego opróżnienia i opuszczenia i nie spełniających warunków przeznaczonych na stały pobyt dla ludzi (np. sutereny, lokale poddaszowe), przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego, lub do ekwiwalentnej zamiany, w stosunku do których nastąpi zmiana przeznaczenia, itp.

6. Liczba osób w gospodarstwie domowym zamieszkujących w lokalach mieszkalnych gminy.

Należy podać liczbę faktycznie zamieszkujących osób w lokalach mieszkalnych, nie ograniczając się do liczby osób zameldowanych, lub zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania., bowiem każda z tych wielkości może być nieprawdziwa.

7. Iloczyn wartości odtworzeniowej lokalu i powierzchni użytkowej lokalu, przypadającej na osoby w gospodarstwach domowych, uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego, zamiennego i socjalnego i/lub w TBS.(w gospodarstwie wieloosobowym-15m²/os; w gospodarstwie jednoosobowym- 30m²/os).

Należy dokonać matematycznej funkcji przemnożenia wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu, ustalonej dla danej gminy przez Wojewodę, wg stanu na 31.12.2010r. i powierzchni użytkowej mieszkań jakie są niezbędne dla zrealizowania usługi zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy (katalog potrzeb, z podziałem wg struktury osób i rodzin uprawnionych), zakładając, że w gospodarstwach jednoosobowych gmina potrzebuje mieszkań o wielkości 30 m² powierzchni użytkowej lokalu, a w gospodarstwach wieloosobowych odpowiednio po 15m² powierzchni użytkowej lokalu na każdą osobę.

8. Liczba spraw zakończonych.

Pod pojęciem liczba spraw zakończonych należy rozumieć liczbę osób i rodzin, którym gmina dostarczyła lokal mieszkalny, zamienny, socjalny lub inny realizując usługę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy czym wystarczy, że gmina np. złożyła w danym roku zobowiązanemu ofertę np. lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, a nie doszło do zawarcia umowy najmu. Liczba ta posłuży do obliczenia średniego czasu oczekiwania na mieszkanie od gminy.

9. Liczba zmian zarządcy nieruchomości wspólnej.

Należy podać liczbę podpisanych nowych umów o zarządzanie częścią wspólną, w istniejących wspólnotach w danym roku. Dane nie dotyczą umów o zarządzanie wspólnotami, które powstały w danym roku na skutek np. uruchomienia sprzedaży w budynku gminy.

10. Liczba przygotowanych umów sprzedaży lokali z pierwszeństwem ich nabycia.

Należy podać wyliczoną liczbę wszystkich przygotowanych w danym roku umów sprzedaży lokali mieszkalnych z pierwszeństwem ich nabycia, na rzecz najemców, wg. stanu na dzień 31.12.2010r.

11. Przypis czynszowy z najmu lokali mieszkalnych gminy.

Wyliczona roczna wartość dochodów czynszowych z lokali mieszkalnych w danym roku.

12. Liczba aktualnych użytkowników mieszkań gminy, zalegających w opłatach, na dzień 31.12.2010r.

Należy podać liczbę najemców i osób pozostających bez tytułu prawnego w lokalach mieszkalnych, zobowiązanych do zapłaty czynszu lub odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego.

13. Zaległości (czynsz i opłaty niezależne od właściciela) za mieszkania, na dzień 31.12.2010r.

Wyliczona wartość wszystkich zaległości (czynsz i opłaty niezależne od właściciela) za najem mieszkań na koniec danego roku. Pod pojęciem opłaty niezależne rozumie się opłaty, o których mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów i chodzi o takie opłaty

niezależne od właściciela, kiedy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

14. Liczba niezagospodarowanych lokali użytkowych gminy.

Należy podać liczbę wolnych w sensie prawnym i fizycznym lokali użytkowych, które wynajmujący przeznaczył na wynajem, a nie zagospodarowanych według stanu na dzień 31.12.2010r. (tzw. pustostany). Liczba nie obejmuje lokali wyłączonych z użytkowania, przeznaczonych do rozbiórki na skutek ich wcześniejszego opróżnienia i opuszczenia, przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego, lub do ekwiwalentnej zamiany, w stosunku do których nastąpi zmiana przeznaczenia, itp.

15. Wysokość średniej stawki czynszu mieszkania gminy. (w zł/m²).

Średnia stawka czynszu liczona jest jako iloraz iloczynów wszystkich stawek czynszowych (w tym stawki socjalnej) i odpowiadających im powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych do całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań, w przeliczeniu na jeden miesiąc w danym roku.