



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 stycznia 2020 r.

Poz. 625

UCHWAŁA NR 282/XV/2019 RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy - Miasto Płock w latach 2020-2024.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815) w związku z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1182, 1309) Rada Miasta Płocka uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy - Miasto Płock w latach 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Płocka

Artur Jaroszewski

Załącznik do Uchwały Nr 282/XV/2019
Rady Miasta Płocka
z dnia 30 grudnia 2019 roku

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy - Miasto Płock
w latach 2020-2024**

WPROWADZENIE

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późniejszymi zmianami). Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest dokumentem planistycznym pozwalającym miastu na efektywne gospodarowanie zasobem lokali mieszkalnych. Ustala on zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali o najmie socjalnym, lokali zamiennych a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów, plany w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, zasady polityki czynszowej, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Ustawa określa, że program ten powinien być opracowany co najmniej na 5 lat i obejmować:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
2. analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość kosztów na utrzymanie zasobów, w tym kosztów inwestycyjnych,
8. opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy - Miasto Płock w latach 2020-2024 stanowi rozwinięcie Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka do 2030 r., przyjętej Uchwałą Nr 810/XLIX/18 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2018 r., w której został określony jako dokument programowy Miasta.

Spis treści:**Rozdziały:****I. PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY – MIASTO PŁOCK****II. ANALIZA POTRZEB, PLAN REMONTÓW ORAZ PROGNOZA STANU
TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY – MIASTO PŁOCK****III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH****IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU****V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY****VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ****VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW W TYM KOSZTÓW
INWESTYCYJNYCH****VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ I RACJONALIZACJĘ
GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM**

I. PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY – MIASTO PŁOCK

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi ogół lokali mieszkalnych położonych:

1. w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy,
2. w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
3. w budynkach położonych na nieruchomościach, których Gmina jest współwłaścicielem w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
4. w budynkach będących w samoistnym posiadaniu gminy (dawny zarząd przymusowy),
5. budynkach spółdzielczych, gdzie Gmina posiada własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
6. budynkach będących własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem TBS).

Tabela nr 1. Struktura zasobów mieszkaniowych Gminy - Miasto Płock oraz lokali niestanowiących zasobu mieszkaniowego, lecz będących w dyspozycji Miasta według stanu własności budynków.

L.p	Wyszczególnienie	Ilość lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)
1	Zasoby lokalowe w budynkach stanowiących własność Gminy	1.203	48.620,95
2	Zasoby lokalowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2.165	87.107,19
3	Zasoby lokalowe w budynkach będących w samoistnym lub zależnym posiadaniu Gminy	47	1.745,30
4	Zasoby lokalowe stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, będące własnością spółek prawa handlowego (z wyjątkiem TBS)	202	8.654,19
5	Zasoby lokalowe niestanowiące mieszkaniowego zasobu gminy, znajdujące się w dyspozycji Miasta, będące własnością innych podmiotów, w tym towarzystw budownictwa społecznego	687	30.382,49
	Ogółem:	4.304	176.510,12

Stan na dzień 31.12.2018 r.

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

Wyszczególnienie	Z tego				
	I	Ia	Ib	II	Ogółem
Ilość budynków (szt.)	37	14	17	62	130
Pow. budynków (m ²)	19 747,75	2808,60	10 625,59	16 936,62	50 118,56

Stan na dzień 31.12.2018 r.

Kategorie budynków:

- I - budynki wybudowane po 1960 r.
- Ia - budynki wybudowane w latach 1950 – 1960
- Ib - budynki wybudowane przed 1950 r.
- II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych

Tabela nr 3. Liczba i lokalizacja lokali z najmem socjalnym.

L.p	Adres	Ilość lokali z najmem socjalnym
1	Miodowa 25	17
2	Miodowa 25A	16
3	Wyszogrodzka 34/2	11
4	Popłacińska 42B	12
5	Żyzna 4 c	11
6	Kościuszki 5	11
7	Otolińska 23	91
8	Kochanowskiego 7a	3
9	w 72 budynkach komunalnych	195
10	Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w bud. będących własnością ARS	2
11	Ogółem:	369

Stan na dzień 31.12.2018 r.

Wielkość i struktura oraz stan jakościowy gminnych zasobów mieszkaniowych w Płocku jest wypadkową przyjętego programu inwestycyjnego związanego z realizacją budynków mieszkalnych z przeznaczeniem lokali na wynajem (komunalnych i TBS budowanymi na potrzeby gminy), naturalnym ubytkiem lokali mieszkalnych wynikającym z konieczności rozbiórki budynków będących w bardzo złym stanie technicznym, a także wynikiem realizowanego programu remontowego oraz planowanej sprzedaży lokali.

Zmiany ilościowe oraz strukturalne powinny być skorelowane z istniejącymi potrzebami mieszkaniowymi, te zaś wynikają z :

1. dużego popytu na mieszkania o stosunkowo niskich czynszach głównie przez osoby młode zakładające lub planujące założyć rodzinę, które nie są w stanie zakupić własnego lokalu, w tym osoby będące wychowankami domów dziecka i rodzin zastępczych,
2. zmniejszającego się stanu zasobów mieszkaniowych poprzez wyłączenie z użytkowania budynków mieszkalnych, znajdujących się w zasobach miasta Płock oraz budynków prywatnych, co do których organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców,
3. konieczności zapewnienia lokali o najmie socjalnym na podstawie wyroków eksmisyjnych orzeczonych przez sąd,
4. oczekiwań osób zamieszkujących w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnych, gdzie uwolnienie czynszów spowodowało ich znaczny wzrost.

W oparciu o dotychczasowe doświadczenia i dane należy zakładać, że zapotrzebowanie na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, w tym na lokale zamienne będzie utrzymywało się na stałym poziomie. Jeżeli tendencja ta utrzymałaby się, to przy założeniu, iż nie nastąpi istotny wzrost w zakresie ilości budynków wyłączanych corocznie z użytkowania zarówno decyzjami organów nadzoru budowlanego, jak i decyzjami o charakterze właścicielskim (przez Prezydenta Miasta), Miasto ma szansę uporania się z tym problemem w ciągu kilku najbliższych lat.

Popyt na lokale mieszkalne (wynajmowane na czas nieoznaczony zwane dalej "lokalami komunalnymi" oraz lokale o najmie socjalnym) będzie największy w grupie lokali o najmie socjalnym. Zapotrzebowanie na tego rodzaju lokale ma złożoną strukturę wewnętrzną, której powinna odpowiadać również zdywersyfikowana struktura zasobu tych lokali. Z jednej bowiem strony na tego typu lokale oczekują osoby o niskim statusie materialnym niedotknięte zjawiskami patologicznymi, z drugiej zaś osoby charakteryzujące się ignorancją podstawowych zasad współżycia społecznego. Nie istnieje oczywiście proste rozgraniczenie tych rodzin, gdyż doświadczenie w bieżącej pracy ukazuje niezwykle złożony obraz tej problematyki związany z częstym występowaniem w obrębie jednej

rodziny bardzo różnych postaw społecznych. Jest to czynnik niezwykle utrudniający pracę w tym obszarze i powodujący między innymi częste zmiany w zakresie już podjętych decyzji o przydziale lokalu. W poprzednich latach nastąpiła zmiana struktury wewnętrznej zasobu lokali o najmie socjalnym, których wzrost ilościowy oparty został głównie na zwiększeniu się ich liczby w obszarze budynków z przewagą lokali komunalnych (Tabela nr 3, poz.7). Tendencja ta powinna zostać utrzymana, gdyż jest to niezwykle korzystne z przyczyn społecznych z uwagi na zapobieganie procesowi powstawania swego rodzaju gett, co z kolei przekłada się na powstawanie zjawisk o charakterze patologicznym.

W roku 2018 zrealizowano łącznie 118 wniosków dotyczących wynajęcia lokali z zasobów gminnych, w tym:

- 28 wniosków o lokale zamienne (wysiedlenia z budynków w złym stanie technicznym),
- 26 wniosków o lokale komunalne, w tym 7 wniosków osób, które zadeklarowały wykonanie remontu na koszt własny,
- 4 wnioski z tytułu zamiany lokalu,
- 23 wnioski o lokal socjalny z tytułu niedostatku,
- 37 ofert najmu socjalnego lokalu w związku z orzeczoną eksmisją.

Ilość zrealizowanych wniosków była głównie uzależniona od liczby wolnych lokali nadających się do zasiedlenia w 2018 roku. Większa w porównaniu z rokiem ubiegłym ilość odzyskanych lokali oraz lokale w nowo wybudowanym budynku przy ul. Miodowej 35 w Płocku w 2018 roku służyły zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodzinom nieposiadającym dotychczas stabilizacji w tym zakresie. Ponadto proces wysiedlania rodzin z budynków wyłączonych z użytkowania decyzjami organów nadzoru budowlanego jak i decyzjami właścicielskimi wymógł potrzebę intensyfikowania realizacji wyroków eksmisyjnych, dotyczących osób zamieszkujących w tych budynkach i przekwaterowanych do lokali z najmem socjalnym.

Podejmując działania zmierzające do pozyskania nowych lokali, zwłaszcza lokali o najmie socjalnym, należy wziąć pod uwagę, że nie jest celowe budowanie budynków z przeznaczeniem wyłącznie dla najemców lokali o najmie socjalnym, o ilości lokali większej niż 15, gdyż planowanie zbudowania budynku z takim przeznaczeniem powoduje ostre protesty właścicieli i mieszkańców okolicznych nieruchomości, a ponadto osoby o niskim statusie społecznym często funkcjonują w środowiskach patologicznych tworząc w nowych obiektach skupiska biedy i patologii, co utrudnia resocjalizację społeczną.

Zakłada się, że potrzeby w zakresie lokali o najmie socjalnym będą sukcesywnie wzrastać i tym samym przeznaczanie w zasobie lokali do najmu socjalnego musi być procesem ciągłym. Aktualne potrzeby w tym zakresie lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i mieszkania z najmem socjalnym

L.p.	Nazwa	Ilość
1	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania zamienne	46
2	Liczba wniosków oczekujących na realizację o zamianę: na mieszkanie mniejsze, równorzędne, większe, na zamianę między stronami	16
3	Liczba wniosków oczekujących na realizację – na mieszkania komunalne	192
4	Liczba wniosków oczekujących na realizację zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu: wyroki z budynków gminy, z niedostatku, wyroki z budynków prywatnych, wyroki od osób fizycznych, wyroki ze spółdzielni mieszkaniowych: w tym z wyroków eksmisyjnych - 569	852
5	Ogółem:	1106

Stan na dzień 31.01.2018 r.

Tabela nr 5. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w Płocku w latach 2020 – 2024.

Lp	Rok	Zapotrzebowanie ogółem	Z tego lokale	
			komunalne	najem socjalny
	1	2	3	4
1	2018	*1106	*208	*852
2	2019	1 189	211	899
3	2020	1198	207	921
4	2021	1202	212	935
5	2022	1207	217	952
6	2023	1226	222	964
7	2024	1254	227	989

*Tabela zawiera dane dotyczące zapotrzebowania sporządzonego w oparciu o ilość wniosków, które pozytywnie zweryfikowano do realizacji w Wydziale Zarządzania Nieruchomościami Gminy wg stanu na dzień 31.01.2018 r.

Analiza wniosków osób ubiegających się o lokale komunalne i lokale z najmem socjalnym oraz wyroków sądowych orzekających eksmisję z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia najmu socjalnego lokalu, wskazuje, że według stanu na dzień 31.01.2018 r. dla realizacji wszystkich pozytywnie rozpatrzonych wniosków, konieczne byłoby zapewnienie 1106 lokali

mieszkalnych, w tym 899 lokali z najmem socjalnym.

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

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

Aktualnie większość przydziałów realizowanych w poprzednich latach były to przydziały lokali zamiennych dla osób mieszkających w budynkach przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania decyzją PINB, przeznaczonych do remontu lub rozbiórki zarządzeniem Prezydenta Miasta. Z uwagi na priorytet przydziału lokali zamiennych przekłada się to na ilość realizowanych wniosków z list oczekujących na lokale z innych tytułów.

W celu częściowego zaspokojenia tych potrzeb w latach 2020-2024 należy:

1. Prowadzić programy budowy mieszkań z udziałem TBS-ów i spółek miejskich z prawem zasiedlania lokatorów wskazanych przez gminę.
2. Prowadzić modernizacje budynków gminnych lub należących do spółek miejskich w ramach środków z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego oraz innych zewnętrznych źródeł finansowania.

Biorąc pod uwagę te działania oraz pozostałe opisane w programie uwarunkowania w tabeli nr 6 przedstawiono prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy - Miasto Płock.

Tabela nr 6. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy - Miasto Płock na lata 2020-2024.

L.p.	Pozycje	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – ogółem	4260	4374	4368	4421	4426
2.	Liczba lokali mieszkalnych w dyspozycji gminy – z wyjątkiem lokali o najmie socjalnym	3851	3945	3919	3952	3937
	liczba lokali pozyskanych do dyspozycji gminy w kolejnych latach	66	179	59	118	70
3.	Liczba lokali o najmie socjalnym	409	429	449	469	489
4	Ubytki lokali komunalnych m.in. wyłączenia lokali ze względu na zły stan techniczny lub z innych przyczyn	30	30	30	30	30
5.	Liczba lokali wykupionych ogółem	3493	3528	3563	3598	3633
	Liczba lokali wykupionych w kolejnych latach	35	35	35	35	35

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

Z uwagi na wiek budynków, z których ponad połowa (62 – Tabela nr 2) to budynki o stropach drewnianych wybudowane w latach przedwojennych, oraz znaczne zaległości remontowe, stan techniczny większości zasobów mieszkaniowych jest co najmniej niezadowalający. Wyniki przeprowadzanych okresowo kontroli stanu technicznego budynków administrowanych przez MZGM TBS Spółka z o.o., będących własnością Gminy - Miasto Płock przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 7. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

L.p.	Stan techniczny budynków	Ilość budynków	Udział w %
1	Dobry niewymagający napraw w obecnym stanie	12	9,23
2	Dostateczny wymagający remontów	47	36,15
3	Niezadowalający wymagający remontów	27	20,77
4	Zły kwalifikujący się do doraźnego zabezpieczenia lub przyszłej rozbiórki	44	33,85
5	Ogółem	130	100,00

Stan na dzień 31.12.2018 r.

Do najczęściej występujących wad budynków należy zaliczyć:

1. zawilgocenie i zagrzybienie budynków,
2. duże zagrożenie pożarowe budynków ze stropami i schodami drewnianymi i jednocześnie ogrzewanymi piecami kaflowymi,
3. zły stan konstrukcji więźby dachowej i pokrycia dachowego,
4. zły stan instalacji elektrycznych,
5. brak w budynkach centralnego ogrzewania (ogrzewanie piecowe, wymagające ponoszenia stałych nakładów finansowych na bezpieczeństwo jego użytkowania),
6. zły stan techniczny stropów drewnianych,
7. zły stan techniczny elewacji i balkonów,
8. brak w wielu mieszkaniach pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (wspólne w.c. i łazienki),
9. zły stan techniczny przynależnych pomieszczeń gospodarczych, zlokalizowanych poza budynkami mieszkalnymi,
10. zły stan techniczny chodników i dróg wewnętrznych.

Stan wyposażenia lokali przedstawia Tabela nr 8.

Tabela nr 8. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych.

L.p.	Wyposażenie w instalacje	Ilość lokali	Udział w %
1	Instalacja zimnej wody	3.617	100,00
2	Instalacja kanalizacji	3.617	100,00
3	Instalacja c.o.	2.988	81,22
4	Instalacja c.w.u.	2.763	73,09
5	Łazienka	3.246	90,31
6	W.c (poza lokalem)	173	4,87
7	Instalacja gazu przewodowego	369	10,55

Stan na dzień 31.12.2018 r., ilość lokali ogółem 3.617

Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy - Miasto Płock wyliczać należy według niżej podanego wzoru wykorzystującego metodę czasową Rossa używaną dla obiektów, w których nie prowadzono regularnie remontów okresowych.

$$P_{\text{rem.}} = W_{\text{odtw.}} \times S_z \times P_{\text{zas.}}$$

$P_{\text{rem.}}$ - potrzeby remontowe,

$W_{\text{odtw.}}$ - wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego,

S_z - średni stopień zużycia zasobów,

$P_{\text{zas.}}$ - powierzchnia użytkowa zasobów

$S_z = (t : T) \times 100\%$,

gdzie:

t = średni wiek zasobu

T = średni przewidywany okres trwałości zasobu

Dla zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Płock S_z wynosi 0,6

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

$$P_{\text{rem.}} = 3.998,57 \text{ zł} \times 0,6 \times 48.620,95 = 116.648.563,22 \text{ zł}$$

Powyższa analiza wykazuje dużą potrzebę szybkiego i kompleksowego remontowania zasobów gminnych, gdyż brak przeprowadzania remontów kapitalnych budynków w wielu przypadkach 100-letnich i starszych, może doprowadzić do ich wyłączenia z użytkowania, co w konsekwencji powodować będzie zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy - Miasto Płock. Rewitalizacja tych zasobów winna odbywać się w sposób zaplanowany, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów ekonomicznych i obejmować również stworzenie planów dotyczących rozbiórek budynków, w których koszty remontów znacznie przewyższają koszty budowy nowego obiektu o podobnych parametrach użytkowych, a wartości historyczne lub architektoniczne nie stoją temu na przeszkodzie.

Remonty oraz modernizacje budynków winny być prowadzone w oparciu o roczne plany remontów uwzględniające remonty bieżące, przebudowy budynków realizowane w ramach jednego roku budżetowego oraz inwestycje długookresowe przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej. Tworząc roczne plany remontów należy mieć na względzie to, że priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W pierwszej kolejności należy więc realizować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym:

1. w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną instalację gazową,
 - b) sprawną instalację odgromową,
 - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - d) elewację budynków bez ubytków,
 - e) sprawną instalację elektryczną,
 - f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - g) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku,
 - h) kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
 - i) sprawne dźwigi osobowe,
 - j) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym,
2. w zakresie standardu lokali mieszkalnych:
 - a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
 - b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - d) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Poprawa stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta winna nastąpić w okresie 18 lat. Warunkiem zachowania tego terminu jest zapewnienie corocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty stanowiącej 3,33 % wartości odtworzeniowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Płock (z wyłączeniem lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych) obliczanej według wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego obowiązującego w okresie od 1 października roku poprzedzającego tworzenie budżetu do 31 marca roku, w którym tworzony jest budżet Miasta.

W kolejnych latach nakłady te winny być obliczane według poniższego wzoru:

$$R \times 100\% : W = R\%$$

gdzie:

$$R = P_{\text{rem.}} : T_o$$

$$P_{\text{rem.}} = W_{\text{odtw.}} \times S_z \times P_{\text{zas.}}$$

$$W = P_{\text{zas.}} \times W_{\text{odtw.}}$$

R – roczne nakłady remontowe

W – wartość odtworzeniowa zasobu mieszkaniowego

R% - procentowo wyrażona wysokość nakładów remontowych koniecznych do zabezpieczenia w budżecie Miasta

P_{rem.} - potrzeby remontowe,

T_o – czas niezbędny na odtworzenie zasobu wynoszący 18 lat (w kolejnych latach wartość ta ulegać powinna zmianie o 1 rok) 18 lat

W_{odtw.} - wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego

S_z - średni stopień zużycia zasobów,

P_{zas.} - powierzchnia użytkowa zasobów (z wyjątkiem powierzchni budynków przeznaczonych do rozbiórki)

Przy obecnej wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, w budżetach Miasta Płocka na kolejne lata na poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego winna być przeznaczana przeciętnie kwota około 6.480.000,00 zł.

116.648.563,22 zł : 18 lat = 6.480.475,73 zł

6.480.475,73 zł x 100% : 194.414.272,04 zł = 3,33%

Poza wskazaną powyżej kwotą Gmina - Miasto Płock zobowiązana jest uczestniczyć w wydatkach remontowych dokonywanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których posiada udziały stosownie do przepisów ustawy o własności lokali tj. poprzez wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy lub bezpośrednio pokrywanie wydatków związanych z planowanymi remontami części wspólnych budynków.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

1. Sprzedaż lokali należy prowadzić we wszystkich budynkach, o ile:
 - jest to możliwe z uwagi na stan prawny nieruchomości,
 - nie pozostaje to w sprzeczności z planami inwestycyjnymi, bądź innymi zamierzeniami Gminy - Miasto Płock,
 - od wybudowania budynku albo jego kompleksowego remontu upłynęło co najmniej 20 lat.
2. Sprzedaż lokali należy prowadzić tylko na rzecz ich najemców.
3. Najemcom nabywającym lokale należy udzielać bonifikaty, której wysokość winna być uzależniona od czasu trwania stosunku najmu z danym najemcą. Najemcom, którzy wynajmują lokal przez okres krótszy niż 10 lat nie należy udzielać bonifikaty.

W celu realizacji powyższych wytycznych podjęto uchwałę nr 276/XV/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 26 stycznia 2016 roku w sprawie: ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy (z późniejszymi zmianami). Pozwoliło to na rozpoczęcie sprzedaży lokali w nowych budynkach, co wiąże się ze zmianą sposobu zarządzania całą nieruchomością, która z chwilą wykupu pierwszego lokalu przestaje stanowić wyłączną własność Miasta, a staje się prawdziwym dobrem wspólnym mieszkańców, za które ci ponoszą odpowiedzialność, ale jednocześnie stają się świadomymi kreatorami miejsca swojego życia. Z punktu widzenia Miasta tego rodzaju zmiany są niezwykle pozytywne z uwagi na to, że od momentu powstania wspólnoty wszelkie prawa i obowiązki związane z zarządzaniem częściami wspólnymi budynku przechodzą de facto na zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Konsekwencją tego jest również inny sposób prowadzenia oraz finansowania wszelkich prac remontowych, czemu towarzyszą większe możliwości w kwestii pozyskiwania środków zewnętrznych. Kontynuacja polityki prywatyzacji w zaproponowanym kształcie będzie zmniejszać powoli, ale systematycznie udział gminy w kosztach remontów budynków oraz pozwoli na efektywniejsze zarządzanie zasobami mieszkaniowymi.

Ilość sprzedawanych mieszkań w kolejnych latach przyjęto uwzględniając w szczególności wysokość sprzedaży w roku 2019, która w okresie całego roku była prowadzona w oparciu o zmienione przepisy co do zasad udzielania bonifikat. Z tych samych względów prognozowane wpływy z tytułu sprzedaży w latach 2020-2024 przyjęto na podstawie sprzedaży lokali w roku 2019.

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2020-2024

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań (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
2020	35	980 553	1 620	46	605
2021	35	980 553	1 620	46	605
2023	35	980 553	1 620	46	605
2024	35	980 553	1 620	46	605

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Gmina posiada udziały w 142 budynkach, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe. Udziały związane z prawem własności do 2165 lokali dotyczą łącznej powierzchni 87.107,19 m².

Tabela nr 10. Wykaz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy - Miasto Płock z podziałem na małe i duże wspólnoty.

L.p	Wyszczególnienie	Liczba nieruchomości	Struktura %
1	Wspólnoty mieszkaniowe do 7 lokali	4	2,82
2	Wspólnoty mieszkaniowe pow. 7 lokali	138	97,18
3	Ogółem:	142	100,00

Stan na dzień 31.12.2018 r.

Tabela nr 11. Wykaz wspólnot mieszkaniowych według % udziału Gminy - Miasto Płock

Lp	Udział Gminy Miasto Płock we wspólnotach mieszk.	Liczba nieruchomości	Struktura %
1	do 50%	114	80,28
2	51-80%	22	15,49
3	powyżej 80%	6	4,23
4	Ogółem:	142	100

Stan na dzień 31.12.2018 r.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do kompetencji Rady Miasta należy ustalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym zasad polityki czynszowej (art. 21 ust.2 pkt 4).

I. Czynsz w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Płock winien być ustalany zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni winny być ustalane z uwzględnieniem czynników mających wpływ na wartość użytkową lokalu, a w szczególności:
 - a) położenia budynku z podziałem na centrum, śródmieście i peryferie, rodzaj zabudowy (zwarta, wolnostojąca),
 - b) położenia lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
 - c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - d) ogólny stan techniczny budynku w tym szczegółowe określenie stanu technicznego budynku z uwzględnieniem wieku budynku oraz wykaz części składowych, których wymiana lub remont kapitalny ma wpływ na ocenę stanu technicznego.
2. Dla ustalania czynszu w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony lub oznaczony z wyjątkiem lokali o najmie socjalnym należy zastosować jedną stawkę bazową korygowaną (obniżaną) w sposób uwzględniający czynniki opisane w pkt I.1.
3. Dla lokali o najmie socjalnym ustalana będzie jedna stawka czynszu w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
4. Czynsze bez uwzględnienia obniżek czynszu, muszą być ustalone w takiej wysokości, ażeby przynajmniej zapewnić pokrywanie kosztów bieżącego utrzymania budynków, w tym niezbędnych remontów, jak również koszty budowy nowych budynków według wskaźnika amortyzacyjnego (1,5%).
5. Właściwym do ustalania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz czynników podwyższających lub obniżających ich wartość jest Prezydent Miasta (art. 8

ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

II. Warunki obniżania czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy - Miasto Płock:

1. Ustala się wskaźniki obniżek stawek czynszu w następujących wysokościach:
 - a) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej się do ubiegania o obniżkę,
 - b) 25 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej się do ubiegania o obniżkę, ale nie wyższy niż 80% tej kwoty.
2. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali o najmie socjalnym.
3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali o najmie socjalnym oraz najemców którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.
4. Obniżki stosuje się także do podnajemców lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.
5. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
6. Najemcy, o których mowa w ust. 5 mogą ubiegać się o obniżkę czynszu, jeżeli od co najmniej dwóch lat oczekują na wynajęcie lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy o mniejszej powierzchni i w tym okresie nie otrzymali propozycji wynajęcia takiego lokalu. Za okres dwóch lat oczekiwania uważa się dwa kolejne lata, w których wniosek o wynajęcie innego lokalu został uwzględniony w rejestrze określonym w §14 ust. 3 uchwały nr 340/XXI/2012 Rady Miasta Płocka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasto Płock.

7. W oparciu o zasady obniżania czynszu określone w pkt 1-6 udziela się obniżek do czasu wejścia w życie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy - Miasto Płock w latach 2025-2029.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina - Miasto Płock w latach 2020-2024 zakłada utrzymanie istniejącego modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem. W 2016 r. Gmina - Miasto Płock powołała jednostkę budżetową Zarząd Budynków Komunalnych w Płocku, której powierzyła zarządzanie lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, budynkami oraz nieruchomościami gruntowymi będącymi: własnością Gminy – Miasto Płock; w posiadaniu samoistnym Gminy; własnością lub współwłasnością osób fizycznych, którymi to lokalami i budynkami Gmina - Miasto Płock zarządza jako prowadzący cudze sprawy bez zlecenia.

Do zadań Zarządu Budynków Komunalnych w Płocku należą m.in.:

1. zapewnienie prawidłowej technicznej eksploatacji budynków i lokali z wyjątkiem wykonywania remontów budynków i lokali,
2. zawieranie umów o wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem zasobem nieruchomości oraz nadzór nad ich realizacją,
3. zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
4. zawieranie umów dzierżawy nieruchomości lub ich części zabudowanych garażami, pozostających w zarządzie ZBK,
5. przygotowywanie potrzeb remontowych,
6. pobieranie czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokali i nieruchomości będących w zarządzie ZBK oraz prowadzenie rozliczeń z tym związanych,
7. wnoszenie należnych opłat na rzecz wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta, opłat z tytułu utrzymania nieruchomości będących współwłasnością miasta, opłat na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, w których miasto posiada lokale oraz prowadzenie rozliczeń tych opłat.

Zarząd Budynków Komunalnych w Płocku powierzył czynności związane z administrowaniem zasobem Gminy Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. Nadzór nad działalnością ZBK sprawuje Wydział Zarządzania Nieruchomościami Gminy.

Gmina - Miasto Płock co do swojego zasobu podejmuje decyzje o charakterze właścicielskim, w tym m.in. dotyczące planowanych remontów, nadzoru nad ich realizacją, zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości, polityki przekwaterowań z budynków w złym stanie technicznym lub przeznaczonych na inwestycje.

Wszelkie przychody związane z użytkowaniem lokali mieszkalnych i niemieszkalnych stanowią przychody budżetu Miasta, zaś wszelkie wydatki związane z utrzymaniem zasobu są wydatkami Miasta finansowanymi z budżetu. Administrator – Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. za wykonywane czynności otrzymuje od Miasta wynagrodzenie w wysokości uzgodnionej przez strony.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali. Wpływy uzyskiwane przez Miasto z tego tytułu (według naliczeń i bez uwzględniania udzielanych obniżek czynszu) muszą przynajmniej zapewnić pokrywanie kosztów eksploatacji, utrzymania technicznego budynków, w tym niezbędnych remontów.

Finansowanie remontów i budowy nowych obiektów będzie odbywało się w oparciu o środki budżetu Miasta Płocka, środki uzyskiwane z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i pomieszczeń tymczasowych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2321 z późniejszymi zmianami), jak również w oparciu o środki własne spółek, za co uważa się również środki pozyskiwane z kredytów.

Tabela nr 12. Rodzaje wydatków i sposób ich finansowania.

Rodzaj wydatków	Źródło finansowania
utrzymanie techniczne zasobu, w tym m.in.: - remonty, z wyjątkiem kompleksowych remontów budynków, - konserwacje, - wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych.	czynsz
koszty eksploatacji zasobu, w tym m.in.: - utrzymanie czystości, - dostawa mediów do części wspólnych budynków, - zaliczki na utrzymanie części wspólnych nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych, - wynagrodzenie administratora,	czynsz
kompleksowe remonty budynków	środki budżetowe / Fundusz Dopłat BGK / środki UE/środki własne spółek
budowa nowych budynków	środki budżetowe / Fundusz Dopłat BGK/środki własne spółek

VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW W TYM KOSZTÓW INWESTYCYJNYCH

Tabela nr 13. Koszty poniesione w 2018 roku na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy stanowiącego własność Gminy - Miasto Płock

L.p.	Nazwa	Wartość w złotych
1	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - eksploatacja w tym:	6.463.946,14
	woda i kanalizacja (awarie nierozliczone na lokatorów)	10.473,92
	utrzymanie czystości (wewnątrz budynków)	108.951,40
	administracja i ogólne, w tym m.in. płace, koszty związane z użytkowaniem pomieszczeń biurowych, materiały biurowe)	698.511,76
	wynagrodzenie administratora	3.548.521,95
	zaliczki wnoszone na rzecz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	1.754.995,87
	inne, w tym m.in. ubezpieczenia, usługi kominiarskie, e.e. na klatkach schodowych i przed budynkami, dozоровanie, dezynfekcja i deratyzacja, ogrzewanie pustostanów	342.491,24
2	Koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy - utrzymanie techniczne (naprawy/konserwacje)	354.179,95
3	Wydatki na przebudowy oraz remonty w budynkach gminnych (środki z budżetu miasta)	1.650.372,95
4	Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – Miasto Płock oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusze remontowe *	2.302.115,62
	OGÓŁEM	10.770.614,66

Stan na dzień 31.12.2018 r.

* w tym wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy - Miasto Płock w wysokości 2.297.405,39 zł oraz wpłaty do spółdzielni mieszkaniowych na fundusz remontowy w wysokości 4.710,23 zł

W kolejnych latach przewiduje się wzrost kosztów na utrzymanie zasobu mieszkalnego w związku:

- ze zwiększeniem zakresu robót remontowych wobec złego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- koniecznością zabezpieczania i rozbiórek budynków.

Tabela nr 14. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2020-2024.

WYDATKI NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE							
Lp.	Rodzaj wydatku		2020	2021	2022	2023	2024
1	koszty bieżącej eksploatacji	koszty eksploatacyjne	1 150 000,00 zł	1 145 000,00 zł	1 140 000,00 zł	1 135 000,00 zł	1 130 000,00 zł
		wynagrodzenie administratora	3 500 000,00 zł	3 450 000,00 zł	3 400 000,00 zł	3 350 000,00 zł	3 300 000,00 zł
2	koszty remontów	konserwacja	350 000,00 zł	345 000,00 zł	340 000,00 zł	335 000,00 zł	330 000,00 zł
		remonty	1 700 000,00 zł	1 800 000,00 zł	1 900 000,00 zł	2 000 000,00 zł	2 100 000,00 zł
3	koszty remontów kompleksowych (modernizacji)		5 263 200,00 zł	3 000 000,00 zł	0,00 zł	18 427 000,00 zł	0,00 zł
4	wydatki inwestycyjne *		3 460 000,00 zł	3 750 000,00 zł	3 350 000,00 zł	3 350 000,00 zł	3 350 000,00 zł
5	wydatki inwestycyjne **		7 350 000,00 zł	32 772 401,85 zł	9 300 000,00 zł	6 500 000,00 zł	6 500 000,00 zł
6	koszty zarządu we wspólnotach mieszkaniowych	zaliczka	1 750 000,00 zł	1 740 000,00 zł	1 730 000,00 zł	1 720 000,00 zł	1 710 000,00 zł
		fundusz remontowy	2 300 000,00 zł	2 280 000,00 zł	2 260 000,00 zł	2 240 000,00 zł	2 220 000,00 zł
		Suma	26 823 200,00 zł	50 282 401,85 zł	23 420 000,00 zł	39 057 000,00 zł	20 640 000,00 zł

Kwota finansowana wpływami z czynszu + wskaźnik amortyzacji 1,5% wydatków inwestycyjnych własnych narastająco	10 801 900,00 zł	10 868 150,00 zł	10 928 400,00 zł	10 988 650,00 zł	11 048 900,00 zł
Kwota finansowana z budżetu lub źródeł zewnętrznych	17 773 200,00 zł	41 322 401,85 zł	14 550 000,00 zł	30 277 000,00 zł	11 950 000,00 zł

wyjaśnienia
* wydatki inwestycyjne na budowę nowych budynków stanowiących własność gminy
** wydatki inwestycyjne na budowę nowych budynków niestanowiących mieszkaniowego zasobu gminy, w których lokale będą w dyspozycji gminy

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta podejmowane będą następujące działania:

1. Zwiększenie liczby lokali o najmie socjalnym, w szczególności poprzez:
 - a) przeznaczanie zwalnianych mieszkań komunalnych o niższym standardzie na lokale o najmie socjalnym,
 - b) tworzenie lokali o najmie socjalnym we wszystkich budynkach w ilości od 20 do 30% ogólnej liczby lokali,
 - c) budowę budynków z lokalami o najmie socjalnym o ilości lokali nie większej niż 12.
2. Wzmocnienie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z czynszami i opłatami z tytułu najmu lokali oraz zaliczkami na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych,
3. Kontynuacja programu pn. „Mieszkania na start” w ramach, którego stworzone zostaną warunki mieszkaniowe dla osób w wieku do 35 lat w celu przeciwdziałania odpływowi ludzi młodych do innych ośrodków miejskich na terenie kraju i poza jego granicami.
4. Rozpoczęcie realizacji programu pn. "Mieszkanie dla seniora" w ramach, którego stworzone zostaną warunki mieszkaniowe dla osób w wieku powyżej 60 roku życia w celu poprawy warunków życia mieszkańców w wieku poprodukcyjnym.
5. Wsparcie wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w pozyskiwaniu środków przeznaczonych na rewitalizację obiektów zabytkowych w ramach dotacji udzielanych przez Gminę - Miasto Płock,
6. Weryfikację zawartych umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem komunalnym.
7. Wprowadzenie możliwości odpracowywania długów z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych.
8. Zakup lokali na tzw. wolnym rynku oraz w ramach prawa pierwokupu przysługującego Miastu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późniejszymi zmianami) na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zgodnie z § 2 Uchwały Rady Miasta Płocka Nr 612/XXXV/2017 z dnia 29 sierpnia 2017 r. w sprawie ustanowienia na pierwszym podobszarze rewitalizacji miasta Płocka Specjalnej Strefy Rewitalizacji z późniejszymi zmianami.
9. Prowadzenie „legalizacji pobytu” osób podnajmujących lokale komunalne.