

Ocena realizacji programu „Mieszkania na start” za 2025 rok

Realizację autorskiego programu rozpoczęliśmy w 2016 roku, gdy do uchwały nr 340/XXI/2012 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Płock, dodano załącznik nr 2 mówiący o zasadach wynajmowania lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy podnajmowanych od innych właścicieli.

Wprowadzone zasady mają zastosowanie do podnajmowania przez Miasto lokali wskazanych przez Prezydenta Miasta Płocka jako przeznaczone do realizacji Programu „Mieszkania na start”. Program ten jest przeznaczony dla ludzi młodych (wiek od 18 do 35 lat), którzy już zarabiają i wykazują dochody, a których nie stać jeszcze na kupno własnego mieszkania lub dla których z innych przyczyn zakup własnego lokalu nie jest dobrym rozwiązaniem. Kolejnym warunkiem jest posiadanie dochodu, który zgodnie z zapisami w uchwale zawiera się w przedziale:

a) w gospodarstwie jednoosobowym - od 200% kwoty najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu składania wniosku do 150% przeciętnego wynagrodzenia brutto według ostatniego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poprzedzającego złożenie wniosku.

b) w gospodarstwie dwuosobowym - od 150% kwoty najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu składania wniosku do 125% przeciętnego wynagrodzenia brutto według ostatniego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poprzedzającego złożenie wniosku.

c) w gospodarstwie liczącym trzy lub więcej osób - od 125% kwoty najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu składania wniosku do 100% przeciętnego wynagrodzenia brutto według ostatniego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poprzedzającego złożenie wniosku.

Dochody obowiązujące przy składaniu wniosków w Programie „Mieszkania na start” w 2025 roku mieściły się w widełkach od 2.300 złotych do 13.000 złotych. Wyliczenie powyższych danych corocznie ulegają zmianie w zależności od wysokości podanych wartości.

Tabela nr 1 - Dochody obowiązujące przy składaniu wniosków w Programie „Mieszkania na

strat" w 2024 roku.

Lp	Ilość osób	2025
1	gospodarstwo jednoosobowe 200% - 150 %	3.757,82 – 13.157,55
2	gospodarstwo dwuosobowe 150% - 125 %	2.818,37 – 10.964,63
3	gospodarstwo trzy i więcej osobowe 125% - 100 %	2.348,64 – 8.771,70

Należy zauważyć, że o lokal w programie „Mieszkania na start” może ubiegać się również osoba, która nie posiada jeszcze wystarczających dochodów, ale może "wesprzeć się" poręczycielem. Wówczas do dochodów gospodarstwa domowego dolicza się dochód osoby niewchodzącej w jego skład, w części, w której przekracza on minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące w roku składania wniosku. Poręczenie polega na zobowiązaniu się przez tą osobę ewentualnego pokrycia zobowiązań przyszłego najemcy z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

Na przestrzeni lat trwania programu wprowadzone zostały zmiany, które odpowiadały na potrzeby młodych ludzi uczestniczących w programie. I tak w lutym 2017 roku poszerzono krąg osób, które mogą starać się o „Mieszkanie na start” poprzez wprowadzenie możliwości udzielania poręczenia. Dało to możliwość ubiegania się o podnajęcie lokalu przez osoby, która nie posiadają jeszcze wystarczających dochodów, ale mogą "wesprzeć się" dochodami poręczyciela. Zgodnie z wprowadzonymi zapisami do dochodów gospodarstwa domowego może zostać doliczony dochód osoby niewchodzącej w skład gospodarstwa domowego w części, w której przekracza on minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące w roku składania wniosku, pod warunkiem zobowiązania się przez tą osobę do udzielenia poręczenia za zobowiązania przyszłego najemcy z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Po wprowadzeniu tych zmian lokale w Programie „Mieszkania na start” mogą teraz wynająć płocczanie, którzy nie wykazują się wymaganym dochodem pod warunkiem, że znajdą osobę posiadającą dochód, która za nich poręczy. Decyzja ta otworzyła wielu młodym ludziom drogę do starania się o lokal. Mogą oni wykorzystać wsparcie osób bliskich (np. rodziców), którzy udzielą poręczenia za wnoszenie opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

Założeniem programu był podnajem lokali dla ludzi młodych na czas określony. Nie są to mieszkania przyznawane „na zawsze”. Pierwsza umowa podpisywana jest na pięć lat. Istnieje możliwość przedłużenia tego najmu na kolejne 5 lat, jednak łącznie nie

dłużej niż na 10 lat. Okres najmu i relatywnie niski czynsz mają zapewnić stabilność w sytuacji mieszkaniowej w okresie startu w dorosłe życie oraz umożliwić młodym ludziom skupienie się na rozwoju zawodowym w taki sposób ażeby po upływie 10 lat zamieszkiwania mogli zapewnić sobie mieszkanie we własnym zakresie. Z uwagi na trudną dla młodych ludzi sytuację na rynku mieszkaniowym związaną z dostępnością kredytów oraz mieszkań na wynajem, postanowiono wprowadzić kolejną modyfikację programu. W styczniu 2026 roku wprowadzono zmianę do zapisów uchwały polegającą na możliwości zawarcia kolejnej umowy podnajmu przez osoby posiadając co najmniej jedno jego dziecko i pod warunkiem, że wszystkie osoby zamieszkujące w lokalu posiadają Płocką Kartę Mieszkańca. Ma to zapewnić możliwość dalszego przez osoby, które są związane się z Miastem jednak nadal nie osiągnęły samodzielności finansowej.

Lokale podnajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać:

Tabela nr 2 - powierzchnie użytkowe lokalu

	Ilość osób	Powierzchnia użytkowa lokali
1	w gospodarstwie jednoosobowym	45 m ²
2	w gospodarstwie dwuosobowym	55 m ²
3	w gospodarstwie trzyosobowym	65 m ²
4	w gospodarstwie czteroosobowym	Nie wprowadza się ograniczeń powierzchni dla gospodarstw domowych składających się z czterech lub większej ilości osób.
5	w gospodarstwie pięcioosobowy i więcej	

Od 2016 do 2025 roku przydzielono 398 mieszkań w 17 budynkach. Jak można zauważyć, co roku oddawana była co najmniej jedna inwestycja, w której lokale przeznaczane są do realizacji programu „Mieszkania na start”.

Tabela 3. Adresy budynków, w których wynajmowane są lokale w programie „Mieszkania na start” (MNS)

Lp	Adres budynku	Inwestor	Rok zasiedlenia	Ilość lokali w MNS
1.	Sienkiewicza 25	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2016	15
2.	Padlewskiego 6	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2017	16
3.	Kleeberga 1	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2018	60
4.	Sienkiewicza 38	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.	2019	27
5.	Sienkiewicza 40	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2019	13
6.	Kościuszki 3b	Inwestycje Miejskie	2020	12
7.	Kaczmareckiego 2	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2020	28
8.	Królewiecka 18	ARS Agencja Rewitalizacji Starówki Sp. z o.o.	2021	12
9.	Polna 25	Inwestycje Miejskie	2021	12
10.	Kleeberga II etap	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2021	64
11.	Sienkiewicza 38 (oficyna lewa)	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej MZGM-TBS Sp. z o.o.	2022	12
12.	Kaczmareckiego 4	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej MZGM-TBS Sp. z o.o.	2022	23
13.	Polna 7	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej MZGM-TBS Sp. z o.o.	2022	12
14.	Sienkiewicza 44	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2022	15
15.	Polna 25B	Inwestycje Miejskie	2023	26
16.	Sienkiewicza 46	Miejskie Towarzystwo Budownictwo Społecznego Sp. z o.o.	2023	20
17.	Grodzka 8	ARS Agencja Rewitalizacji Starówki Sp. z o.o.	2024	31

Po analizie ilości wniosków zakwalifikowanych do programu „Mieszkania na start” widać wysokie zainteresowanie programem. Ich coroczna duża liczba pozwala na składanie ofert kolejnym podnajemcom. Najwięcej wniosków jest jednoosobowych

wniosków i rodzin dwuosobowych. Dużą grupę stanowią wnioski rodzin trzyosobowych wniosków. Nieznaczną ilość stanowią wnioski rodzin czterosobowych i pięciosobowych. Inwestycje, które są realizowane przez spółki miejskie bezbłędnie wpisują się w zapotrzebowanie na lokale wykończone pod klucz.

Tabela nr 4- Ilość wniosków zakwalifikowanych do Programu „Mieszkania na start” w latach 2016 – 2025:

L.p.	Rok obowiązywania listy	Ilość wniosków pozytywnie zweryfikowanych
1	2016	47
2	2017	78
3	2018	206
4	2019	119
5	2020	88
6	2021	144
7	2022	103
8	2023	204
9	2024	199
10.	2025	159

Podczas trwania programu kilkunastu podnajemców zdecydowało się na złożenie wniosków o zamianę podnajmu lokalu. Podczas trwania programu zarejestrowano 50 wniosków. Według stanu na dzień 31.12.2025 roku w rejestrze widnieje 34 wnioski o zamianę podnajmu lokalu w programie „Mieszkanie na start”. Kilkanaście wniosków zrealizowano na nowe inwestycje, część podnajemców zadało lokale i sprawy zostały zakończone. Powodem składania wniosku o zamianę jest powiększenie rodziny. Przy kilku wnioskach powodem jest także chęć zmiany lokalizacji. Jak można zaobserwować okres najmu i relatywnie niski czynsz zapewniają stabilność w sytuacji mieszkaniowej w okresie startu w dorosłe życie oraz umożliwić młodym ludziom skupienie się na rozwoju zawodowym.

W połowie stycznia bieżącego roku zostały opublikowane listy osób oczekujących na wynajęcie lokalu z programu „Mieszkania na start” w 2026 roku. Na kolejne inwestycje, które będą realizowane w bieżącym roku oczekują 182 wnioski. Analizując tabelę pod kątem zakwalifikowanych wniosków w kolejnych latach widać wysokie zainteresowanie programem. Corocznie na listach jest wystarczająca ilość wniosków do zasiedlenia zaplanowanych inwestycji.

Jednocześnie pragnę zaznaczyć, że wszystkie istotne informacje na bieżąco są

aktualizowane w stałej zakładce dedykowanej Programowi (plock.eu – Mieszkaniec – Mieszkania – Mieszkania na Start). Przydział mieszkań odbywa się w sposób maksymalnie transparentny. O kolejności na liście decydują obiektywne kryteria, zaś miejsce na liście ma wpływ na kolejność otrzymywania ofert zgodnych z oczekiwaniami wnioskodawcy (powierzchnia lokalu, kondygnacja). Dobór osób do mieszkań dokonywany jest z wykorzystaniem programu komputerowego – po wprowadzeniu danych lokalu (zgodnie z numeracją w budynku) system wskazuje osobę, która powinna otrzymać ofertę. Udział czynnika ludzkiego w całym procesie został ograniczony do niezbędnego minimum, czyli oceny prawidłowości składanych dokumentów. Zgodnie z zapisami uchwały nr 433/XXV/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 26 listopada 2020 roku ze zmianami oraz „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Płock w latach 2025–2029” zakładamy kontynuowanie programu pod nazwą „Mieszkania na start”, który ma na celu ułatwienie młodym ludziom, rozpoczynającym pracę zawodową, zamieszkanie w Płocku, a jednocześnie wspiera proces rewitalizacji zdegradowanych obszarów miasta.