

## **Pustostany na terenie miasta Płocka. Liczby, przyczyny, ograniczenia formalno-prawne samorządów**

Sprawozdanie dotyczy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Płock, które na dzień tj. 12 marca 2026 roku były pustostanami.

Do pustostanów zaliczono zarówno lokale gotowe do ponownego zasiedlenia, ale bez podpisanej umowy najmu, lokale wymagające remontu i oczekujących na wycenę kosztów remontu, te będące w trakcie prac modernizacyjnych oraz lokale znajdujące się w budynkach wyłączonych z użytkowania.

Na dzień 12 marca 2026 r. według przywołanego wyżej kryterium liczba pustostanów przedstawia się następująco:

### **a) lokale gotowe do zasiedlenia**

– 9 pustostanów - są to lokale w których zakończono prace remontowe i które spełniają warunki techniczne do zamieszkiwania. Pozostają czasowo pustostanami z uwagi na różnorodne uwarunkowania tj:

- trwające procedury administracyjne związane z prowadzeniem czynności formalnych m.in. zawarcie umów najmu;
- brak akceptacji lokalu przez osoby uprawnione tzw. rezygnacja z przydzielonego mieszkania, co wydłuża proces przydziału kolejnej osobie;
- konieczność przeznaczenia lokalu na realizację szczególnych potrzeb gminy np. lokale wynajmowane na warunkach najmu socjalnego dla osób eksmitowanych (np. w bud. Otolińska 23) i oczekiwanie na zakończenie postępowań prawnych tj. eksmisje komornicze;
- sezonowość procesów przydziału – dotyczy pomieszczeń tymczasowych do których eksmisja może odbywać się jedynie poza sezonem zimowym;

Tab. 1 Lokale wyremontowane lub gotowe do zasiedlenia

<b>L.p.</b>	<b>Adres lokalu</b>	<b>nr lokalu</b>
1	Bartnicza 2	17
2	Otolińska 23	204
3	Otolińska 23	208
4	Otolińska 23	217
5	Otolińska 23	218
6	Otolińska 23	303
7	Otolińska 23	313
8	Otolińska 23	411
9	Otolińska 23	422

### **b) lokale w trakcie remontu**

– 7 pustostanów - są to lokale wymagające prac modernizacyjnych przed ponownym ich zasiedleniem. Zakres prac wynika najczęściej z wieloletniego zużycia technicznego, zniszczeń powstałych w trakcie poprzedniego użytkowania. Okres, w którym lokale te pozostają pustostanami jest zróżnicowany i uzależniony w szczególności od zakresu i stopnia skomplikowania niezbędnych prac remontowych, przebiegu procedur związanych z wyborem wykonawcy robót, ewentualnych nieprzewidzianych prac ujawnionych w trakcie realizacji remontu. W związku z powyższym czas wyłączenia lokali z użytkowania ma charakter indywidualny. Lokale te, mimo że czasowo pozostają pustostanami, są w trakcie procesu przywracania ich do użytkowania i docelowo przeznaczone do ponownego zasiedlenia.

Tab. 2 Lokale w trakcie remontu

L.p.	Adres lokalu	nr lokalu
1	Gałczyńskiego 8	22
2	Jasna 14	42
3	Słodowa 4	82
4	Bielska 51C	20
5	Brzoskwińska 4	1
6	Krótką 6	20
7	Sienkiewicza 16	1-2

### c) lokale do remontu z określoną wartością robót

– 29 pustostanów - są to lokale które, po określeniu zakresu oraz wartości niezbędnych robót remontowych oczekują na wykonanie remontów. W odniesieniu do lokali w budynku przy ulicy Otolińskiej 23 decyzje o przeznaczeniu ich do remontu podejmowane są z uwzględnieniem istotności potrzeb gdyż budynek przeznaczony jest do rozbiórki.

Tab. 3 Lokale do remontu z określoną wartością robót

L.p.	Adres lokalu	nr lokalu
1	Bartnicza 1	32a
2	Skłodowskiej 1	127A
3	Skłodowskiej 3	23
4	Nowy Rynek 14	3
5	Nowy Rynek 14	14
6	Nowy Rynek 14	26
7	Otolińska 23	3
8	Otolińska 23	114
9	Otolińska 23	117
10	Otolińska 23	207
11	Otolińska 23	220
12	Otolińska 23	221
13	Otolińska 23	222
14	Otolińska 23	223
15	Otolińska 23	301
16	Otolińska 23	304
17	Otolińska 23	310
18	Otolińska 23	314
19	Otolińska 23	319
20	Otolińska 23	419
21	Otolińska 23	423
22	Padlewskiego 2	9
23	Padlewskiego 17C	4A
24	Kilińskiego 3	17
25	Sienkiewicza 9	24
26	Sienkiewicza 10	1
27	Sienkiewicza 10	6
28	Sienkiewicza 15B	19
29	Sienkiewicza 18A	9

#### **d) lokale w trakcie czynności związanych z określeniem wartości remontu**

- 15 pustostanów - są to lokale oczekujące na wycenę kosztów remontu. W przedmiotowych lokalach stwierdzono konieczność przeprowadzenia prac remontowych, jednak przed ich rozpoczęciem wymagane jest przeprowadzenia oględzin technicznych mieszkań oraz sporządzenia stosownej dokumentacji. Wymaga to często przeprowadzania czynności wstępnych związanych z dezynsekcją i opróżnianiem po ostatnim lokatorze.

Tab. 4 Lokale w trakcie czynności związanych z określeniem wartości robót

<b>L.p.</b>	<b>Adres lokalu</b>	<b>nr lokalu</b>
1	Bartnicza 1	32
2	Jaśminowa 4	119
3	Jaśminowa 4	132
4	Pszczela 7	12
5	Słodowa 1	97
6	Bielska 51B	15
7	Kleeberga 1	59
8	Mickiewicza 21	50
9	Obrońców Westerplatte 5/1	2
10	Otolińska 23	111
11	Otolińska 23	216
12	Otolińska 23	308
13	Kilińskiego 3	15
14	Popłacińska 42	24
15	Popłacińska 42A	9

#### **e) lokale z ogrzewaniem piecowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych**

- 7 pustostanów – lokale zostaną przeznaczone do remontu po zmianie systemu ogrzewanie w całym budynku.

Tab. 5 Lokale z ogrzewaniem piecowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych

<b>L.p.</b>	<b>Adres lokalu</b>	<b>nr lokalu</b>
1	Kolegialna 3	6
2	Kolegialna 3	12
3	Kolegialna 3	14
4	Kolegialna 3	33
5	Kolegialna 3	31
6	Sienkiewicza 45	10
7	Słoneczna 7	2

#### **f) lokale w budynkach przeznaczone do remontu, przebudowy lub rozbiórki**

- 87 pustostanów – są to lokale znajdujące się w budynkach, które zostały przeznaczone do remontu, przebudowy lub rozbiórki zarządzeniami Prezydenta Miasta Płocka, bądź decyzjami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Lokale te pozostają niezamieszkałe i nieużytkowane.

Tab. 6 Lokale w budynkach przeznaczonych do remontu, przebudowy lub rozbiórki zarządzeniami Prezydenta Miasta Płocka

L.p.	Adres lokalu	nr lokalu	Podstawa wyłączenia z użytkowania
1	Kolegialna 13 (Front)	2	W związku z wykonaniem przez Wspólnotę Mieszkaniową Kolegialna 13/1 Maja 1 ekspertyzy budynku frontowego przy ul. Kolegialnej 13 wskazującej na zły stan techniczny stropów niezbędne było rozpoczęcie procedur związanych z wykwaterowaniem lokatorów mieszkań komunalnych zamieszkujących w przedmiotowej części budynku. W tym celu podjęto Zarządzenie nr 2562/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 26 lipca 2021 roku zmienione zarządzeniem nr 2584/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 12 sierpnia 2021 roku w sprawie: wyłączenia z użytkowa lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul. Kolegialnej 13 w Płocku (front i oficyna) z uwagi na zły stan techniczny budynku oraz planowaną przebudowę.
2	Kolegialna 13 (front)	3	
3	Kolegialna 13 (Front)	4A	
4	Kolegialna 13 (Front)	5+6	
5	Kolegialna 13 (Front)	7	
6	Kolegialna 13 (Front)	8	
7	Kolegialna 13 (front)	18	
8	Kolegialna 13 (oficyna)	20	
9	Kolegialna 13 (oficyna)	21	
10	Kolegialna 13 (oficyna)	22	
11	Kolegialna 13 (oficyna)	24	
12	Kolegialna 13 (oficyna)	25	
13	Bukowa 30	2	W związku ze złym stanem technicznym budynków mieszkalnych położonych w Płocku przy ul. Bukowej 30,30A, 32,34,36,36A i 38 oraz brakiem ekonomicznego uzasadnienia co do wykonania remontu należy przeznaczyć je do rozbiórki. W przedmiotowej sprawie zatem zostało podjęte Zarządzenie Nr 462/2019 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 16 kwietnia 2019 roku.
14	Bukowa 32	13	
15	Bukowa 32	14	
16	Bukowa 34a	5	
17	Bukowa 34a	7	
18	Bukowa 36	2	
19	Bukowa 36	3	
20	Bukowa 36	4	
21	Górna 56A	1A	Z uwagi na zły stan techniczny budynku Zarządzeniem Nr 3489/2022 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 8 lipca 2022 roku został on przeznaczony do rozbiórki.
22	Górna 56A	4	
23	Górna 56A	5	
24	Kolegialna 3	26	Decyzja Nr 6/2025 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 21.01.2025 r. nakazująca Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Kolegialnej 3 w Płocku usunięcia nieprawidłowości wynikających z ekspertyzy technicznej oraz zakazująca użytkowanie części mieszkalnej frontowej budynku. Zarządzenie 219/2024 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 08 sierpnia 2024 roku w sprawie: wyłączenia z użytkowania lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul. Kolegialnej 3 w Płocku (front)- będących własnością Gminy w przedmiotowej Wspólnocie Mieszkaniowej.
25	Kolegialna 3	27	
26	Kolegialna 3	28	
27	Kolegialna 3	30	
28	Kolegialna 3	32	
29	Kościuszki 5	1	Zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Nr 212/2018 z dnia 17.11.2018 r. nakazano usunięcie nieprawidłowości wynikających z nieodpowiedniego stanu technicznego budynku. Budynek frontowy nieruchomości Kościuszki 5 stanowi element Zespołu urbanistyczno - architektonicznego i warstw kulturowych miasta Płocka, wpisanych w rejestrze zabytków. W związku z tym oraz z brakiem ekonomicznego uzasadnienia dla przeprowadzenia remontu przedmiotowy budynek, postanowiono Zarządzeniem 297/2019 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 13 lutego 2019 r. przeznaczyć do przebudowy.
30	Kościuszki 5	3	
31	Kościuszki 5	12	
32	Słoneczna 64	1	

33	Słoneczna 64	4	Z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia dla prowadzenia niezbędnych robót budowlanych związanych z ich dostosowaniem do obowiązujących przepisów prawa w zakresie likwidacji źródeł niskiej emisji, przedmiotowe budynki Zarządzeniem Nr 2845/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 18 listopada 2021 roku zostały wyłączone z użytkowania.  Decyzją Nr 58/2020 z dnia 29.06.2020 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nakazano właścicielowi – Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Tumskiej 9 w Płocku opróżnić i wyłączyć z użytkowania przedmiotowy budynek z uwagi na zły stan techniczny. Z uwagi na przedmiotową decyzję i zlokalizowanie w przedmiotowej nieruchomości lokali komunalnych Zarządzeniem nr 3492/2022 Prezydenta Miasta Płocka postanowiono wyłączyć je z użytkowania.  Uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24.10.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadziła obowiązek wyłączenia z eksploatacji od dnia 1 stycznia 2023 r. instalacji niespełniających wymagań w zakresie sprawności cieplnej i emisji zanieczyszczeń określonych dla klasy 3,4 lub 5 według normy Pn-EN 303-5:2012. W związku z powyższym nastąpiła konieczność zmiany źródła ogrzewania w budynkach stanowiących zasób Gminy - Miasto Płock, położonych przy ulicach: Boczna 7, Słoneczna 64, Słoneczna 68, Wyszogrodzka 34, 34/1, 34/2, 34/3. Z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia dla prowadzenia niezbędnych robót budowlanych związanych z ich dostosowaniem do obowiązujących przepisów prawa w zakresie likwidacji źródeł niskiej emisji, przedmiotowe budynki Zarządzeniem Nr 2845/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 18 listopada 2021 roku zostały wyłączone z użytkowania.
34	Słoneczna 64	5	
35	Słoneczna 64	6	
36	Słoneczna 64	7	
37	Słoneczna 68	3	
38	Słoneczna 68	6	
39	Tumska 9	6	
40	Tumska 9	9	
41	Tumska 9 A	15	
42	Tumska 9A	16	
43	Tumska 9A	17	
44	Wyszogrodzka 34/1	1	
45	Wyszogrodzka 34/1	2	
46	Wyszogrodzka 34/1	3	
47	Wyszogrodzka 34/1	4	
48	Wyszogrodzka 34/1	5	
49	Wyszogrodzka 34/1	7	
50	Wyszogrodzka 34/1	8	
51	Wyszogrodzka 34/1	9	
52	Wyszogrodzka 34/1	11	
53	Wyszogrodzka 34/1	12	
54	Wyszogrodzka 34/1	14	
55	Wyszogrodzka 34/1	15	
56	Wyszogrodzka 34/1	16	
57	Wyszogrodzka 34/2	1	
58	Wyszogrodzka 34/2	4	
59	Wyszogrodzka 34/2	5	
60	Wyszogrodzka 34/2	6	
61	Wyszogrodzka 34/2	10	
62	Wyszogrodzka 34/2	12	
63	Wyszogrodzka 34/2	14	
64	Wyszogrodzka 34/2	15	
65	Wyszogrodzka 34/2	19	
66	Wyszogrodzka 34/2	21	
67	Wyszogrodzka 34/3	1	
68	Wyszogrodzka 34/3	2	
69	Wyszogrodzka 34/3	3	
70	Wyszogrodzka 34/3	5	
71	Wyszogrodzka 34/3	6	
72	Wyszogrodzka 34/3	7	
73	Wyszogrodzka 34 /3	8	
74	Wyszogrodzka 34/3	9	
75	Wyszogrodzka 34/3	10	
76	Wyszogrodzka 34/3	11	
77	Wyszogrodzka 34/3	13	
78	Wyszogrodzka 34/3	14	
79	Wyszogrodzka 34/3	15	

80	Wyszogrodzka 34/3	16	Zarządzeniem Nr 4511/2023 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 11.09.2023r budynek przeznaczony do rozbiórki. Trwa wykwaterowanie lokatorów.
81	Żyzna 4C	1	
82	Żyzna 4C	2	
83	Żyzna 4C	3	
84	Żyzna 4C	4	
85	Żyzna 4C	10	
86	Żyzna 4C	11	
87	Żyzna 4C	12	

### g) budynki wysiedlone (zamknięte, zabezpieczone) i wyłączone z użytkowania

- 25 budynków – są to obiekty budowlane, które ze względu na swój stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania. W przypadku większości z nich analiza ekonomiczna wykazała, że koszty niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa potencjalną wartość użytkową obiektu po ich wykonaniu, istnieje zatem brak ekonomicznego uzasadnienia do przeprowadzenia ich remontów.

Przedmiotowe budynki mieszkalne zostały uprzednio wysiedlone, a wszyscy dotychczasowi mieszkańcy opuścili lokale otrzymując inne lokale do zamieszkania. Po przeprowadzeniu procesu wysiedlenia, budynki zostały odpowiednio zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Obecnie obiekty te pozostają niezamieszkałe i nie są użytkowane w żadnym zakresie. Stan techniczny tych budynków kwalifikuje je do dalszych działań, takich jak kompleksowa modernizacja czy rozbiórka.

Tab. 7 Budynki wysiedlone i wyłączone z użytkowania

L.p.	Adres budynku
<b>Budynki mieszkalne wysiedlone (zamknięte, zabezpieczone)</b>	
1	Żyzna 4
2	Żyzna 4A
3	Żyzna 4B
4	Boczna 5
5	Boczna 7
6	Bukowa 34
7	Bukowa 36a
8	Bukowa 38
9	Kolegialna 43
10	Kościuszki 5
11	Kościuszki 13
12	Kwiatka 24
13	Kwiatka 34
14	Misjonarska 4
15	Misjonarska 5
16	Wyszogrodzka 1
17	Wyszogrodzka 34
18	Szpitalna 7
19	Nowy Rynek 22
<b>Budynki niemieszkalne wysiedlone (zamknięte, zabezpieczone)</b>	
1	Tokarska 29
2	3 Maja 18

3	Gajcego 7
4	Kazimierza Wielkiego 6A
5	Mościckiego 27
6	Browarna 6

#### h) Nowy Rynek 2 – przeznaczone do sprzedaży w formie przetargu

Tab. 8 Lokale przygotowane do sprzedaży

L.p.	Adres lokalu	nr lokalu
1	Nowy Rynek 2	4
2	Nowy Rynek 2	6
3	Nowy Rynek 2	7
4	Nowy Rynek 2	8
5	Nowy Rynek 2	9

Zgodnie z informacjami przygotowanymi przez Spółki gminne, w zasobie tych spółek znajdują się poniżej wykazane pustostany:

**Tab. 8 Pustostany w zasobie spółek gminnych**

L.p.	Nazwa	Adres budynku/Przyczyna
1	Rynex Sp. z o.o.	1. Bielska 27 - wyłączony z użytkowania ze względu na zły stan techniczny 2. Bielska 31 - wyłączony z użytkowania ze względu na zły stan techniczny
2	Płocki Zakład Opieki Zdrowotnej Sp. z o.o.	Kościuszki 28 - wyłączony z użytkowania - dawny internat
3	Inwestycje Miejskie Sp. z o.o.	Sienkiewicza 51 - budynek wyłączony z użytkowania decyzją PINB nr 01/2012. Decyzja o pozwoleniu na budowę dotycząca przebudowy i rozbudowy kamienicy- nr 157/2025. W trakcie działań zmierzających do pozyskania środków finansowych.
4	Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o.	1. Grodzka 3 - 7 pustostanów, budynek przeznaczony do remontu kapitalnego z uwagi na zły stan techniczny 2. Grodzka 9 - 8 pustostanów, oficyna wschodnia wyłączona z użytkowania decyzją PINB nr 138/08 z dnia 18.09.2008r. 3. Kwiatka 9 - 21 pustostanów, oficyna wschodnia wyłączona z użytkowania decyzją PINB nr 104/2012 z dnia 14.11.2012r., front i oficyna zachodnia przeznaczone do remontu kapitalnego z uwagi na zły stan techniczny 4. Kwiatka 10 - 20 pustostanów, oficyna I,II,III wyłączona z użytkowania decyzją PINB nr 49/2011, budynek frontowy przeznaczony do remontu kapitalnego z uwagi na zły stan techniczny
5	Miejski Ośrodek Zoologiczny w Płocku	3 pustostany przeznaczone do rozbiórki, wyłączone z użytkowania:

	Sp. z o.o.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. szalet,</li> <li>2. piwnica okopowa,</li> <li>3. grota dla zwierząt</li> </ol>
6	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kazimierza Wielkiego 12 – 3 pustostany budynek w trakcie wykwaterowania</li> <li>2. Kazimierza Wielkiego 14 – 10 pustostanów budynek wykwaterowany i zabezpieczony</li> <li>3. Kazimierza Wielkiego 16 – 9 pustostanów budynek wykwaterowany i zabezpieczony</li> <li>4. Nowowiejskiego 11 – 10 pustostanów budynek w trakcie wykwaterowania</li> </ol> <p>Przedmiotowe budynki z powodu ich złego stanu technicznego nie nadają się do zasiedlenia i są z tego powodu sukcesywnie opróżniane. Spółka planuje przeprowadzić kompleksowy remont ww. budynków, a w br. planuje rozpoczęcie prac projektowych obejmujących kompleksowo wszystkie przedmiotowe budynki wraz z zagospodarowaniem terenów znajdujących się pomiędzy nimi.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. 3 Maja 21 – budynek wykwaterowany i zabezpieczony.</li> </ol> <p>Planowane jest jego rozebranie, a w jego miejsce wybudowanie nowego z 16 mieszkaniami i 2 lokalami użytkowymi- opracowano dokumentację projektowo - kosztorysową, uzyskano ostateczne pozwolenie na budowę oraz pozyskano środki finansowe, nie mniej jednak przedmiotowa inwestycja została wstrzymana przez sąsiada nieruchomości, sprzeciwiającego się budowie ww. budynku, który w tej sprawie wniósł sprawy sądowe do Wojewódzkiego i Naczelnego Sądu Administracyjnego, skargi i protesty do organów administracyjnych państwowej takich jak: Wojewoda Mazowiecki, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, Narodowy Instytut Dziedzictwa.</p>

Podsumowując przedstawione dane należy stwierdzić, że temat występowania pustostanów na terenie miasta ma charakter złożony i wieloaspektowy. Remonty pustych budynków często okazują się skomplikowane i kosztowne, co znacznie wydłuża rozpoczęcie procesu rewitalizacji.