



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Urząd Miasta Pruszcza Gdańskiego

Wpłynęło dnia:

2011 -09- 01

Nr
Zał. Opł. skarb. zł.

LGD-4101-004-04/11
P/11/108

WPS/26/25/5F
07.9.11

Gdańsk, dnia 26 sierpnia 2011 r.

Pan

Janusz Wróbel

Burmistrz Pruszcza Gdańskiego

PR + GT + G
Prac. p. Adm. 10.09.2011
A.D.P.D.M.

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Pruszcza Gdańskiego (dalej: „Urząd”). Przedmiotem kontroli była realizacja przez Gminę Miejską Pruszcza Gdańskiego (dalej: „Miasto”) zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 29 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, pomimo stwierdzonych uchybień, działalność Urzędu w skontrolowanym zakresie.

Powyższa ocena uwzględnia m.in. fakty niepełnej realizacji obowiązku zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania na podstawie wyroków sądowych oraz nieposiadanie aktualnej Strategii rozwoju Miasta.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń:

1. W latach 2008-2011 (I półrocze) zadania w zakresie tworzenia i wdrażania polityki mieszkaniowej Miasta realizowane były na podstawie przyjętych przez Radę Miasta Pruszcza Gdańskiego dokumentów strategicznych takich, jak: „Strategia rozwoju Miasta

¹ Dz.U. z 2007 r. Nr 231 poz. 1701 ze zm.

Pruszcz Gdański do 2010 r.”², *Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2003-2007*,³ i *na 2008-2013*,⁴ oraz *„Lokalny program rewitalizacji Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2009-2015”*⁵. Miasto nie posiada aktualnej (od 2011 r.) Strategii rozwoju, jednak – jak ustalono w trakcie kontroli – trwają prace nad jej uchwaleniem i są one zaawansowane. W strukturze Urzędu wyodrębniono komórki organizacyjne realizujące zadania w zakresie wdrażania polityki mieszkaniowej oraz tworzenia warunków sprzyjających rozwojowi budownictwa mieszkaniowego.

2. Podstawę kształtowania polityki przestrzennej Miasta w okresie objętym kontrolą stanowiło Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego⁶ oraz 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plany te obejmowały ogółem 1067 ha (65% powierzchni Miasta), z czego 298 ha przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową. Lokalizację inwestycji mieszkaniowych ustalano również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydając w badanym okresie 11 decyzji, którymi objęto łącznie 2 ha powierzchni.
3. W celu stworzenia warunków sprzyjających rozwojowi budownictwa mieszkaniowego Miasto zrealizowało ze środków własnych w latach 2008-2011 (I półrocze) 26 inwestycji wodociagowych na łączną kwotę 1.531 tys. zł oraz 9 inwestycji w zakresie kanalizacji sanitarnej na łączną kwotę 1.653 tys. zł. Ponadto, za pośrednictwem spółek - Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji „WiK” i Pruszczańskiego Przedsiębiorstwa Ciepłowniczego „PEC”, Miasto zrealizowało inwestycje w zakresie budowy sieci ciepłowniczej na łączną kwotę 1.932 tys. zł oraz w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej na kwotę 8.778 tys. zł.
4. Miasto podejmowało działania na rzecz pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych. W latach 2008-2009 Miasto zawarło 5 umów z deweloperami wybranymi w drodze konkursów, w wyniku których dokonano zamiany 5 komunalnych nieruchomości gruntowych na ogółem 34 lokale mieszkalne. W 2011 r. przeprowadzony został kolejny konkurs w celu dokonania zamiany działki, będącej własnością Miasta na 4 mieszkania. Towarzystwo Budownictwa Społecznego ABK sp. z o.o. (100% udziału Miasta) wydało w badanym okresie na budowę 4 budynków mieszkalnych łącznie 10.464 tys. zł, w tym

² Uchwała Rady Miasta nr XXXIII/258/2001 z dnia 30.05.2001 r.

³ Uchwała Rady Miasta nr VIII/61/2003 z dnia 23.04.2003 r.

⁴ Uchwała Rady Miasta nr XVII/169/2008 z dnia 22.04.2008 r.

⁵ Uchwała Rady Miasta nr XXX/288/2009 z dnia 27.03.2009 r.

⁶ Uchwała Rady Miasta nr XXX/234/2001 z dnia 21.02.2001 r.

środki z kredytu bankowego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego stanowiły kwotę 4.204 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. w skład zasobu mieszkaniowego Miasta wchodziło 709 mieszkań, z tego 468 znajdowało się w budynkach stanowiących własność Miasta, a pozostałe 241 mieszkań – w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W latach 2008-2010 zasób mieszkaniowy zwiększył się o 35 lokali mieszkalnych, przy czym 136 lokali mieszkalnych sprzedano ich najemcom, a 11 budynków zostało w tym okresie wyburzonych.

5. W okresie objętym kontrolą Miasto w ograniczonym zakresie realizowało zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnieniem lokali socjalnych i zamiennych, określone w *art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*⁷ – dalej: „ustawa o ochronie praw lokatorów”. Ustalono, że liczba osób oczekujących na lokale mieszkalne wynosiła w 2008r. – 186, w 2009r. – 194, w 2010r. – 182. Miasto nie w pełni wywiązywało się z obowiązku określonego w *art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów*, tj. zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania na mocy wyroków sądowych. W latach 2008-2010 Miasto zapewniło tylko 2 lokale socjalne dla osób uprawnionych, pomimo że liczba wyroków do zrealizowania wynosiła na koniec grudnia 2008 r. – 11, na koniec 2009 r. – 14, na koniec 2010 r. – 15. Miasto nie wypłacało odszkodowań z powodu niedostarczenia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroków sądowych.

W wyniku zbadania 20 losowo wybranych umów najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych zawartych w badanym okresie stwierdzono, że wszyscy najemcy spełniali kryteria dochodowości, zastosowane stawki czynszu uwzględniały czynniki obniżające czynsz, umowy najmu lokali mieszkalnych zostały zawarte zgodnie z *art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów*, a umowy dotyczące lokali socjalnych zgodnie z *art. 23 ust. 1, 2 i 3* tej ustawy. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosiła 1,27 zł za m² i nie przekraczała połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, co było zgodne z *art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów*. Okres oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego wynosił od 3 do 7 lat, natomiast okres oczekiwania na przydział lokalu socjalnego wynosił od 1 miesiąca do ponad 8 lat.

⁷ Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) zintensyfikowanie prac w celu uchwalenia nowej Strategii rozwoju Miasta,
- 2) podjęcie efektywnych działań zmierzających do zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroku sądowego.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku, na podstawie *art. 62 ust. 1 ustawy o NIK* oczekuje przedstawienia, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią *art. 61 ust. 1 ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie, do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z *art. 62 ust. 2 ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

DYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku

z up.

Dariusz Jurczuk
WICEDYREKTOR