

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miejskiego w Pruszczu Gdańskim, ul. Grunwaldzka 20 (kod 83-000), REGON: 000523525, zwanego dalej „Urzędem”.

Burmistrzem Pruszcza Gdańskiego od dnia 19.11.2002r. jest Janusz Wróbel.

[Dowód: akta kontroli str. 2-5]

Kontrola została przeprowadzona przez *Agnieszkę Solecką, starszego inspektora kontroli państwowej* z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Gdańsku, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 074437 z dnia 10.05.2011 r., w okresie od 11.05.2011 r. do 15.07.2011 r., z przerwami w dniach: 17, 18, 19, 20, 23 maja, 6, 13, 14, 16, 17, 21, 22, 24, 28 czerwca, 4, 6, 8, 12, 14 lipca 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Przedmiotem kontroli była realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego.

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Tworzenie i wdrażanie polityki mieszkaniowej gminy.

1.1 Regulamin organizacyjny wprowadzony zarządzeniem nr 458/2006 z dnia 1 czerwca 2006r. oraz Regulamin Organizacyjny wprowadzony zarządzeniem nr 442/2009 z dnia 30 czerwca 2009r. (ze zmianami) określał następujące rozwiązania organizacyjne w zakresie planowania i realizacji polityki mieszkaniowej Miasta:

- Do zadań Referatu Planowania i Rozwoju (PR) należało:
 - Prowadzenie i załatwianie spraw wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. założeń do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej „mpzp”), projektów mpzp i ich zmian, ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - Opracowywania w porozumieniu z właściwymi jednostki gospodarczymi, kompleksowych projektów i planów rozwoju miasta w poszczególnych dziedzinach gospodarki miejskiej,

4 1

- Do zadań Referatu Gospodarki Terenami (GT) należało:
 - Wydzierżawianie i oddawanie w zarząd nieruchomości miejskich, prowadzenie rejestru budynków, obsługa transakcji zbycia nieruchomości lub ich części, w tym sprzedaż mieszkań komunalnych, wyliczanie i regulacja udziałów w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych,
 - Przygotowanie i prowadzenie przetargów na mienie komunalne,
 - Poszukiwanie inwestorów i promocja miasta w zakresie zagospodarowania terenów miejskich poprzez realizację nowych inwestycji,
 - Prowadzenie spraw związanych z przygotowaniem terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz wszelkiego innego typu,

Do działającego w ramach Referatu Gospodarki Komunalnej (GK) stanowiska ds. lokalowych należało:

- Prowadzenie całości spraw związanych z przygotowaniem i realizacją wykazu osób skierowanych do wynajmu lokali mieszkalnych zamiennych i socjalnych,
- Współpraca z TBS w zakresie gospodarki mieszkaniowej,
- Współpraca z Zakładem Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim (ZNK) w zakresie zasiedlenia zwolnionych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, zgodnie z przyjętymi w mieście zasadami,
- Nadzór nad administrowaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym Miasta,
- Prowadzenie postępowania egzekucyjnego w sprawach lokalowych,
- Prowadzenie spraw związanych z bezumownym użytkowaniem lub nielegalnym zajęciem lokali z mieszkaniowego zasobu miasta,
- Prowadzenie całości spraw związanych z przyznawaniem dodatków mieszkaniowych,
- Nadzór nad prawidłowością rozliczania przez ZNK czynszów z lokali, stanowiących dochody budżetu Miasta.

Do działającego w ramach Referatu Techniczno - Inwestycyjnego (TI) należało:

- Nadzór nad realizacją inwestycji i modernizacji finansowanych z budżetu Miasta,
- Opracowywanie okresowych programów i planów inwestycyjnych oraz sporządzanie sprawozdań z ich wykonania.

[Dowód: akta kontroli str.6-14, 15-21, 331-332]

Zakład Nieruchomości Komunalnych – zakład budżetowy, został utworzony Uchwałą Nr XIX/137/2003 r. Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 listopada 2003 roku w sprawie utworzenia Zakładu budżetowego pod nazwą „Zakład Nieruchomości Komunalnych Pruszcz Gdański.”




Przedmiotem działania Zakładu jest:

- gospodarowanie i administrowanie komunalnymi nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi, w tym lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz nieruchomościami będącymi w samoistnym posiadaniu gminy
- dozór powierzonych nieruchomości i majątku,
- zapewnienie utrzymania powierzonych nieruchomości w należyтым stanie technicznym poprzez ich remont i modernizacje,
- zapewnienie utrzymania czystości i porządku na powierzonych nieruchomościach,
- obsługa finansowo- księgowa w zakresie realizacji umów cywilnoprawnych, a w szczególności najmu i dzierżawy powierzonego mienia,
- windykacja należności związanych z używaniem nieruchomości komunalnych i nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu gminy,
- reprezentowanie właściciela tj. Gminy Miejskiej Pruszcza Gdańskiego w sprawach dotyczących komunalnego zasobu lokalowego we wspólnotach mieszkaniowych,
- w ramach mieszkaniowej działalności pomocniczej Zakładu może realizować:
 - * usługi remontowo-budowlane,
 - * usługi transportowe,
 - * usługi związane z utrzymaniem porządku i czystości,
 - * usługi związane z przeglądami technicznymi obiektów budowlanych,
- prowadzenie ewidencji majątkowej zarządzanego mienia,
- zawieranie i rozwiązywanie umów najmu i dzierżawy nieruchomości komunalnych będących przedmiotem zarządzania przez Zakład na zasadach określonych odrębnymi przepisami,

[Dowód: akta kontroli str. 325-330]

W latach 2008 – 2011 (I półrocze) w Urzędzie nie działała komórka kontroli wewnętrznej. Sekretarz Miasta w wyjaśnieniach podała, że „w związku ze zmianami ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych między innymi w zakresie audytu wewnętrznego oraz określonymi przez Ministerstwo Finansów „Standardami audytu wewnętrznego w jednostkach sektora finansów publicznych” i „Zasadami wdrażania systemu kontroli finansowej i audytu wewnętrznego w polskiej administracji publicznej” zobowiązani byliśmy rozdzielić dotychczasowe jednoosobowe stanowiska audytu i kontroli wewnętrznej. Zarządzeniem nr 206/2004 Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 2 listopada 2004r. zmieniono Regulamin Organizacyjny Urzędu poprzez utworzenie samodzielnego stanowiska

audytora wewnętrznego. Jednocześnie uzupełniono wykaz wspólnych zadań realizowanych przez referaty i samodzielne stanowiska pracy wymienione w §6 w brzmieniu „prowadzenie kontroli w zakresie zadań należących do ich kompetencji”. Od tego momentu kontrole były prowadzone na bieżąco przez poszczególne referaty w zakresie ich kompetencji. Jednocześnie w Urzędzie Miasta funkcjonuje Regulamin kontroli wewnętrznej, który określa organizację, zasady oraz tryb przeprowadzania kontroli wewnętrznej przez: Burmistrza, Zastępców, Sekretarza i Skarbnika – w sprawach funkcjonowania Urzędu, pracowników Urzędu na wniosek Burmistrza w sprawach związanych z działalnością gminnych jednostek organizacyjnych oraz Urzędu, kierowników referatów w stosunku do ich podwładnych.”

[Dowód: akta kontroli str.22-43, 343-345]

Z uwagi na sprawowanego przez Miasto nadzór nad Zakładem Dyrektor zobowiązany jest konsultować korekty do planu finansowego i przedstawiać uzasadnienie zmian, sprawdzane są sprawozdania kwartalne z należności i zobowiązań (Rb-N i Rb-Z), półroczne i roczne z wykonania dochodów i wydatków i roczne, analizowane są propozycje podwyżek czynszów, co 2 -3 miesiące odbywają się bezpośrednie spotkania z Burmistrzem.

[Dowód: akta kontroli str.105-106]

1.2 Strategia rozwoju Miasta Pruszcz Gdański do 2010r. zatwierdzona została uchwałą nr XXXIII/258/2001 Rady Miasta z dnia 30 maja 2001r. określiła następujące cele strategiczne w zakresie mieszkalnictwa:

- Utrzymanie różnorodnej, atrakcyjnej oferty mieszkaniowej wraz z rewitalizacją starego i rozwojem nowego budownictwa mieszkaniowego, szczególnie jednorodzinnego.
- Wykonanie nowych mpzp fragmentów miasta pod przewidywany wzrost ogólnej liczby mieszkańców do ok. 25 tys. z uwzględnieniem terenów zielonych,
- Sukcesywne dozbrajanie i przeznaczanie do sprzedaży terenów pod różnorodne formy budownictwa mieszkaniowego z preferencją budownictwa jednorodzinnego,
- Prowadzenie stałej promocji ukierunkowanej na zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej miasta,
- Wspieranie działań podnoszących sprawność powstawania nowych zasobów mieszkaniowych ,
- Rewitalizacja starej zabudowy mieszkaniowej wraz z przeprowadzeniem rozbiórki budynków zdekapitalizowanych z wykorzystaniem instrumentów rynkowych.

Cele priorytetowe miały być realizowane poprzez: tworzenie mpzp, uzbrojenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe, promocję rozwoju budownictwa i rewitalizację starej zabudowy.

W Wyjaśnieniach Zastępca Burmistrza ds. społecznych podał, że „Miasto podjęło w 2010 roku działania w celu stworzenia nowej Strategii rozwoju miasta, w związku, z czym dnia 2 marca 2010 roku podpisano umowę z Fundacją Rozwoju Demokracji Lokalnej Oddział Regionalny w Gdańsku na wykonanie opracowania pn.: „Strategia Rozwoju Miasta Pruszcz Gdański na lata 2011- 2018” wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu tego opracowania zgodnie z działem IV ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z dnia 7 listopada 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.).

Tworzenie projektu dokumentu odbywało się w dwóch etapach:

1. Tworzenie raportu o stanie miasta – w tworzeniu tej części udział brały m.in. jednostki organizacyjne, spółki prawa handlowego, instytucje publiczne jak również członkowie Zespołu Opiniotwórczego powołanego zarządzeniem Burmistrza na okoliczność powstawania Strategii. Możliwość wypowiedzenia się na tym etapie mieli również mieszkańcy Pruszcza Gdańskiego poprzez ankietę umieszczoną na stronie internetowej Urzędu Miasta.
2. Opracowanie części strategicznej tzn. opis wizji miasta, misji oraz generalnych i głównych celów miasta. Udział w tworzeniu tej części brał m.in. Zespół Opiniotwórczy.

Projekt dokumentu w marcu 2011 r. został poddany konsultacjom społecznym poprzez wypełnienie ankiety po zapoznaniu się z umieszczonym na stronie internetowej Urzędu Miasta w Pruszczu Gdańskim projektem Strategii.

Obecnie przystąpiono do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w tym sporządzenia Prognozy oddziaływania na środowisko dla Strategii Rozwoju Miasta Pruszcz Gdański na lata 2011-2018”. Następnie dokumenty zostaną poddane konsultacjom społecznym oraz zostaną przesłane do zaopiniowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.

Planowany termin zakończenia prac – przełom sierpnia i września 2011 r.

Po przyjęciu przez Organ przedmiotu umowy, projekt „Strategii Rozwoju Miasta Pruszcz Gdański na lata 2011-2018” wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko zostanie poddany niezwłocznie obradom Rady Miasta Pruszcz Gdański.”

Od maja 2001 roku (tj. od obowiązywania strategii rozwoju Miasta) uchwalono 30 mpzp, dokonano uzbrojenia terenu pod budownictwo mieszkaniowe, prowadzono promocję rozwoju budownictwa poprzez: wydawanie folderów informacyjnych, inwestycje drogowe, tworzenie mpzp, dokonywano rewitalizacji budownictwa i rozbiórek budynków.

[Dowód: akta kontroli str. 220-221, 333-342, 309-312, 313-316]

1.3 Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcza Gdański na lata 2003-2007” (z późniejszymi zmianami) przyjęty został Uchwałą nr VIII/61/2003 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 23 kwietnia 2003 r. i zawierał: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

[Dowód: akta kontroli str.50-71]

1.4 Uchwałą nr XVII/169/2008 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 22 kwietnia 2008r. wprowadzono kolejny „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcza Gdański na lata 2008-2013”, z którego wynikało, że:

- Mieszkaniowy zasób Miasta obejmuje w większości budynki wybudowane w starych technologiach, o nienajlepszym stanie technicznym i długim okresie użytkowania. Stan ten związany jest m.in. z wiekową zabudową Miasta – większa część to budynki z lat 1919-44 oraz z lat 1945-60.
- W ramach napraw głównych i modernizacji przewiduje się kontynuację działań podjętych w latach wcześniejszych m.in.: remonty części wspólnych budynków – malowanie, wymiana

stolarki okiennej i drzwiowej, remonty dachów, wykonywanie izolacji pionowych i poziomych, ocieplanie budynków, remonty elewacji, modernizację systemów grzewczych, przemurowywanie i przestawianie pieców, wymianę instalacji, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej, łączenie małych lokali w większe, nadbudowy, przebudowy, adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania.

- Zasady ustalania czynszu w lokalach socjalnych i mieszkalnych stanowiących własność gminy określa *ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U z 2005r. nr 31 poz. 266 ze zm.) zwana dalej *ustawą o ochronie praw lokatorów*, a warunki obniżania czynszu określa uchwała nr XIII/67/95 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 23 marca 1995r. w sprawie ustalania stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne oraz stawek czynszu za lokale socjalne. Rodzaje i wielkość czynników różnicujących stawkę bazową to:

- wyposażenie mieszkania: brak c.o., brak gazu, brak łazienki lub kuchni, brak wc, brak kanalizacji,

- strefy Miasta,

- usytuowanie mieszkania: poddasze i suterena, strona północna (całe mieszkanie),

- stan techniczny budynku: do 20 lat, od 21 do 50 lat, powyżej 50 lat.

- Do 31 grudnia 2003r. mieszkaniowym zasobem Miasta zarządzało na podstawie umowy, Towarzystwo Budownictwa Społecznego – ABK sp. z o.o. z dniem 1 stycznia 2004r. uchwałą nr XIV/137/2003 rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 26.11.2003r. został utworzony zakład budżetowy pod nazwą „Zakład Nieruchomości Komunalnych” w Pruszczu Gdańskim, który przejął obowiązki związane z administrowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta. Ponadto budynki wspólnot mieszkaniowych były zarządzane przez TBS – ABK sp. z o.o., licencjonowane Biuro Zarządzania Nieruchomościami Adminis, administrator Halina Zięba, Prestiż Zarządzanie Nieruchomościami.

- Od roku 2001 do 2007 sprzedawano rocznie, średnio 18 mieszkań i planuje się sprzedaż lokali w następnych latach na podobnym poziomie; (w 2008 roku sprzedano 19, w 2009 -66 w 2010- 51). Sprawę sprzedaży mieszkań reguluje uchwała nr XXVI/259/2004 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 08.12.2004r. w sprawie zasad udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny.

- Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2013 będą czynsze z najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta. Źródłem

4

uzupełniającym będą m.in.: wpływy z reklam oraz czynsze z najmu lokali użytkowych oraz dotacje z budżetu Miasta. Ponadto dopuszcza się finansowanie gospodarki mieszkaniowej z innych dostępnych źródeł m.in.: kredyty preferencyjne, kredyty komercyjne i hipoteczne, dokapitalizowanie TBS – ABK sp. z o.o., dotacje celowe z budżetu państwa, refundacje dla wspólnot (budynki z udziałem Miasta).

[Dowód: akta kontroli str.72-82]

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta określa uchwała nr XLII/440/2006 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 26 kwietnia 2006r.

[Dowód: akta kontroli str.95-104]

Uchwałą nr XXX/288/2009 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 27.03.2009r. przyjęto „Lokalny Program rewitalizacji Gminy Miejskiej Pruszcza Gdańskiego na lata 2009-2015” w ramach, którego określono działania w zakresie remontów i renowacji istniejących zasobów mieszkaniowych.

[Dowód: akta kontroli str. 333-342]

2. Kształtowanie polityki przestrzennej gminy.

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta zostało uchwalone przez Radę Miasta Pruszcza Gdańskiego 21 lutego 2001r. uchwałą nr XXX/234/2001, a następnie zmieniane: uchwałą nr XXXII/317/2005 z dnia 27 kwietnia 2005r., uchwałą nr XLV/458/2006 z dnia 28 czerwca 2006r. i uchwałą nr XLIX/490/2010 z dnia 9 listopada 2010r.

[Dowód: akta kontroli str. 107-121]

2.2 Rada Miasta Pruszcza Gdańskiego podjęła 9 uchwał (2 w 2008, 2 w 2009, 1 w 2010 i 4 w 2011 roku) o przystąpieniu do sporządzenia mpzp oraz podjęła 5 uchwał o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jego zmianie (3 w 2008, 0 w 2009, 1 w 2010 i 1 w 2011 roku).

[Dowód: akta kontroli str. 123-124, 122]

Lp.	Data uchwalenia planu	Całkowita powierzchnia gminy (ha)	Powierzchnia gminy objęta planem na dzień									
			01.01.2008 r.		31.12.2008 r.		31.12.2009 r.		31.12.2010 r.		30.06.2011 r.	
			ha	% (4:3)	ha	% (6:3)	ha	% (8:3)	ha	% (10:3)	ha	% (12:3)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	22.04.2008	1647	-	-	17,80	1,1	17,80	1,1	17,80	1,1	17,80	1,1
2.	20.02.2008	1647	-	-	92,45	5,6	92,45	5,6	92,45	5,6	92,45	5,6
3.	20.02.2008	1647	-	-	20,90	1,3	20,90	1,3	20,90	1,3	20,90	1,3
4.	30.06.2010	1647	-	-	-	-	-	-	4,50	0,3	4,50	0,3
5.	02.03.2011	1647	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	0,3

Powierzchnia Miasta objęta mpzp w okresie 1 stycznia 2008 do 30 czerwca 2011r.:

[Dowód: akta kontroli str. 123-124,]

Powierzchnia terenów ujętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w podziale na poszczególne rodzaje zabudowy w okresie 1 stycznia 2008 - 30 czerwca 2011 r.:

Lp.	Rodzaje zabudowy *	Całkowita powierzchnia gminy 1647 (ha)	Powierzchnia zabudowy ujęta w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wg planów obowiązujących w dniu									
			01.01.2008 r.		31.12.2008 r.		31.12.2009 r.		31.12.2010 r.		30.06.2011 r.	
			ha	% (4:3)	ha	% (7:3)	ha	% (9:3)	ha	% (11:3)	ha	% (13:3)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	zabudowa mieszkaniowa, w tym:	1647	304	19	297	18	297	18	297	18	298	18
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1647	223	14	215	13	215	13	215	13	216	13
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1647	81	5	82	5	82	5	82	5	82	5
2	zabudowa usługowa	1647	191	12	195	12	195	12	195	12	195	12
3	zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	1647	5	0	5	0	5	0	5	0	4	0
4	zabudowa produkcyjna	1647	173	10	168	10	168	10	168	10	168	10
5	drogi publiczne	1647	193	12	195	12	195	12	195	12	195	12
6	drogi wewnętrzne	1647	2	0	3	0	3	0	3	0	3	0
7	obiekty infrastruktury technicznej	1647	9	1	9	1	9	1	9	1	9	1
8	inne	1647	190	11	195	12	195	12	195	12	195	12
RAZEM		1647	1067	65	1067	65	1067	65	1067	65	1067	65

[Dowód: akta kontroli str. 123-124,]

Łączne wydatki na opracowanie lub zmianę mpzp wyniosły w 2008 roku – 100 040 zł, w 2009 roku – 77 176 zł, a w 2010 roku - 52 460 zł, co stanowiło odpowiednio 0,10 %, 0,09 % i 0,05% w stosunku do rocznego wykonania wydatków.

[Dowód: akta kontroli str.125-219, 356]

Całkowita powierzchnia Miasta wynosi 1647 ha. Powierzchnia objęta mpzp wynosi 1067,55 ha tj. 65 % powierzchni Miasta, w tym przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe 298 ha tj. 18% powierzchni Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 220-222]

Zastępca Burmistrza ds. komunalnych w wyjaśnieniach podał, że „*Miasto posiada tereny pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne w różnych częściach miasta, które objęte są mpzp. Potencjalnie tylko jeszcze jeden teren mógłby być przewidziany pod budownictwo mieszkaniowe. To teren graniczący z Gdańskiem – Św. Wojciechem. Nie ma jednak logicznych przesłanek, by sporządzać tam plan, gdy niezagospodarowane są jeszcze tereny bliżej centrum, w szczególności gdy teren jest nieuzbrojony.*”

[Dowód: akta kontroli str.223-224]

2.3 Na terenie Miasta Pruszcz Gdański występują tereny po Cukrowni Pruszcz, obszar ten stanowi powierzchnię ok. 32 ha (na północ od ul. Chopina ok. 19 ha, na południe ok. 13 ha). Uchwałą nr XLVIII/501/2006 Rady Miasta z dnia 25.10.2006 roku wprowadzono mpzp. W części północnej planu, na pofabrycznym terenie Cukrowni Pruszcz, plan kreuje powstanie całkowicie nowej struktury miejskiej o charakterze śródmiejskim, obejmującej projektowaną nową zabudowę usługowo-mieszkaniową o wysokim standardzie, z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz terenami urządzonej zieleni rekreacyjnej.

[Dowód: akta kontroli str.225]

Teren Cukrowni oznaczony jako działka 69/15 stanowi użytkowanie wieczyste Krajowej Spółki Cukrowej S.A Polski Cukier, natomiast właścicielem jest Skarb Państwa. Decyzję o terminie i metodzie zagospodarowania podejmie Krajowa Spółka Cukrowa S.A Polski Cukier. Mając na względzie położenie oraz powierzchnię nieruchomości władze Pruszcza Gdańskiego wielokrotnie prowadziły rozmowy motywujące z przedstawicielami spółki, którzy jak do tej pory nie podjęli widocznych działań w zakresie docelowego zagospodarowania.

[Dowód: akta kontroli str.346-347]

2.4 W zakresie budownictwa mieszkaniowego złożonych zostało łącznie 13 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy: w 2008 roku - 6, w 2009 roku 2 wnioski, w 2010r. – 5 wniosków, w 2011 roku (do czasu zakończenia kontroli) nie złożono wniosków.

[Dowód: akta kontroli str. 226-227, 228-253]

Burmistrz Miasta Pruszcz Gdański wydał 11 decyzji o warunkach zabudowy dotyczących budownictwa mieszkaniowego w tym w 2008 roku - 6 , w 2009 roku 2 i w 2010 roku 3 decyzje o warunkach zabudowy i 2 decyzje odmawiające wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

[Dowód: akta kontroli str.254-280]

Powierzchnia nieruchomości, której dotyczyły wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczące budownictwa mieszkaniowego wynosiła 22,6 ha, z tego 20 ha dotyczyło dwóch przypadków odmowy wydania decyzji.

[Dowód: akta kontroli str. 281-283]

Wszystkie składane wnioski i decyzje o warunkach zabudowy terenu nie dotyczyły „terenów o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych”, w związku z tym nie istniała potrzeba informowania inwestorów o ewentualnych skutkach i zagrożeniach z tego faktu wynikających.

[Dowód: akta kontroli str.281-283]

W 2008 roku Starostwo wydało 172 pozwolenia na budowę (w tym 170 na podstawie mpzp i dwie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy) oraz 4 decyzje o odmowie pozwolenia na budowę.

W 2009 roku Starostwo wydało 157 pozwoleń na budowę (w tym 156 na podstawie mpzp i 1 na podstawie decyzji o warunkach zabudowy) oraz 10 decyzji o odmowie pozwolenia na budowę.

W 2010 roku Starostwo wydało 139 pozwoleń na budowę (w tym 138 wydanych na podstawie mpzp i 4 na podstawie decyzji o warunkach zabudowy) oraz 4 decyzje o odmowie pozwolenia na budowę.

W 2011r. (do 31.05.) Starostwo wydało 48 pozwoleń na budowę (w tym 48 wydanych na podstawie mpzp) i 2 decyzje o odmowie pozwolenia na budowę.

Urząd Miasta nie wydawał decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

Starostwo nie posiadało informacji, ile wniosków i wydanych decyzji dotyczyło „terenów o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych.

[Dowód: akta kontroli str.284-285]

W latach 2008 – 2011 (I półrocze) służby ratownicze i porządkowe nie prowadziły działań związanych z usuwaniem skutków osuwisk ziemi i skutków powodzi, w 2010 roku Państwowa Straż Pożarna prowadziła 25 interwencji z powodu gwałtownych opadów atmosferycznych i 1 interwencję z powodu zatorów lodowych, w 2011 roku PSP prowadziła 1 interwencję z powodu gwałtownych opadów atmosferycznych i 3 z powodu zatorów lodowych.

[Dowód: akta kontroli str. 286-288]

Dla terenów, na których zlokalizowano inwestycje mieszkaniowe na które wydawane były decyzje o warunkach zabudowy, Miasto przystąpiło do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania uchwałą nr XXXIX/376/2009 Rady Miasta z dnia 22.12.2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia mpzp Miasta Pruszcza Gdańskiego „Rejon ul. Podmiejskiej”, natomiast uchwałą nr V/42/2011 Rady Miasta z dnia 02.03.2011r. uchwalono mpzp.

[Dowód: akta kontroli str. 289-290]

Zastępca Burmistrza ds. komunalnych w wyjaśnieniach podał, że „dla terenów zlokalizowanych przy ul. Sikorskiego nie przewiduje się w najbliższym czasie sporządzenia mpzp. Na powyższym terenie zlokalizowane jest osiedle domów mieszkalnych wraz z infrastrukturą. Jest to struktura urbanistyczna w pełni wypełniona budynkami i tylko w pojedynczych przypadkach występuje potrzeba wydania decyzji o warunkach zabudowy w celu polepszenia funkcjonowania osiedla. Mając na celu zrównoważony rozwój gminy nieuzasadnione jest ekonomicznie i z punktu widzenia gospodarczego przystąpienie do tworzenia mpzp na tym terenie.”

[Dowód: akta kontroli str. 223-224]

3. Warunki dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

3.1 Miasto Pruszcz Gdański nie nabywało gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego.

[Dowód: akta kontroli str. 291-292]

Miasto Pruszcz Gdański dokonywało zamiany gruntów w zamian za lokale mieszkalne:

1. Uchwałą nr XII/111/2007 z dnia 14 listopada 2007 roku Rada wyraziła zgodę na dokonanie przez Burmistrza zamiany prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

oznaczonej jako działka nr 25/12 o powierzchni 6.139 m² położonej przy ul. Jana z Kolna na odrębne prawa własności lokali mieszkalnych i prawa z tym związane.

W dniu 11.12.2007 roku Miasto Pruszcz Gdański zawarło z PPUH MACH umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokali i zamiany - akt. Notarialny Rep. A nr 10266/2007. w dniu 17.10.2008r. zawarto umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i zamiany – akt notarialny Rep. A nr 8381/2008. Wartość nieruchomości zamienianych (działka za 6 lokali mieszkalnych) obie strony określiły na kwotę 1.376.160 zł.

2. Umową ustanowienia odrębnej własności lokali i zamiany (akt notarialny Rep. A nr 10705/2008 z dnia 31.12.2008r.). Przeniesienie na Gminę Miejską Pruszcz Gdański dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych położonych przy ul. Wróblewskiego 7 i pięciu samodzielnych lokali mieszkalnych położonych przy ul. Cyprysowej 10 w zamian za przeniesienie na Gedbud nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 319/7 o wielkości 0,1820 ha. Wartość nieruchomości obie strony określiły na kwoty po 1.294.493,20 zł brutto.

3. Umową ustanowienia odrębnej własności lokali i zamiany (akt notarialny Rep. A nr 2199/2009 z dnia 07.04.2009r.). Przeniesienie na Gminę Miejską Pruszcz Gdański sześciu samodzielnych lokali mieszkalnych położonych przy ul. Wróblewskiego 7 w zamian za przeniesienie na Gedbud nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 2002/1 o wielkości 0,3950 ha. Wartość nieruchomości obie strony określiły na kwoty po 1.330.288,00 zł brutto.

4. Umową ustanowienia odrębnej własności lokali i zamiany (akt notarialny Rep. A nr 5725/2009 z dnia 01.09.2009r.). Przeniesienie na Gminę Miejską Pruszcz Gdański dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych położonych przy ul. Orzeszkowej 1B i czterech samodzielnych lokali mieszkalnych położonych przy ul. Cyprysowej 10 w zamian za przeniesienie na Gedbud nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 2002/6 o wielkości 0,4086 ha. Wartość nieruchomości obie strony określiły na kwoty po 1.376.160,00 zł brutto.

5. Umową ustanowienia odrębnej własności lokali i zamiany (akt notarialny Rep. A nr 8059/2009 z dnia 16.11.2009r.). Przeniesienie na Gminę Miejską Pruszcz Gdański dziewięciu samodzielnych lokali mieszkalnych położonych przy ul. Obrońców Wybrzeża 14A w zamian za przeniesienie na Pitrex nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 108/8 o wielkości 0,1878 ha. Wartość nieruchomości obie strony określiły na kwoty po 1.436.557,32 zł brutto.

Powyższych zamian nieruchomości gruntowych na lokale, każdorazowo dokonywano za zgodą Rady Miasta Pruszcz Gdański.

[Dowód: akta kontroli str. 293-301]

Dnia 09.06.2011r. odbył się konkurs na nabycie prawa własności gruntu działka nr 38/21 o pow. 2170m² i działki nr 38/17 o pow. 960 m² o łącznej wartości 885790 zł w zamian za 4 lokale mieszkalne. Uchwałą nr VIII/92/2011 z dnia 22 czerwca 2011r. Rada Miasta wyraziła zgodę na dokonanie zamiany działek na lokale mieszkalne zgodnie z warunkami przedstawionymi w ofercie. Termin przekazania lokali określono do 10 września 2011r.

[Dowód: akta kontroli str. 302-306]

3.2 W wyjaśnieniach Kierownik Referatu Gospodarki Terenami podała, że: „*Promowanie terenów inwestycyjnych na cele mieszkaniowe odbywało się poprzez wydawanie folderów informacyjnych oraz materiałów promocyjnych. Referat Gospodarki Terenami informował o działkach mieszkaniowych firmy deweloperskie, prowadził rozmowy z firmami budowlanymi i pośrednikami. Promocje odbywały się też przy okazji uczestnictwa w targach w Niemczech i we Francji.*

Gmina Miejska Pruszcz Gdański wykonała szereg inwestycji drogowych ze środków własnych i pozyskiwanych źródeł. Rozwój infrastruktury i zapisy mpzp spowodowały zainteresowanie inwestorów terenami w Pruszczu Gdańskim. Promocja prowadzona przez Referat Gospodarki Terenami i Referat Współpracy i Promocji jest skuteczna co pokazuje ilość oddawanych nowych mieszkań.

Urząd Miasta Pruszcz Gdański w latach 2008 – 2010 sprzedał działki pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w drodze przetargu na rzecz osób prawnych i fizycznych. Statystyka w tym zakresie przedstawia się następująco:

- rok 2008 – 1 działka o pow. 9 168 m²,
- rok 2009 – 4 działki o łącznej pow. 16 314 m²,
- rok 2009 – 7 działek o łącznej pow. 6 860 m².

Z danych uzyskanych od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wynika, że na terenie Miasta zostało oddanych do użytkowania w latach 2008 – 2010 łącznie 1265 mieszkań. W większości mieszkania te zostały wybudowane na działkach sprzedanych przez miasto w poprzednich latach.”

[Dowód: akta kontroli str. 291-292]

Urządzenia sieciowe na terenie gminy (woda, gaz, prąd) w okresie: 1 stycznia 2008 - 30 czerwca 2011 r. przedstawiono w poniższej tabeli nr 3:

Stan na dzień	Długość sieci (km)			Liczba przyłączy do sieci		
	wodociągowej	kanalizacyjnej	gazowej	wodociągowej	kanalizacyjnej	gazowej
1	2	3	4	5	6	7
01.01.2008 r.	84,3	144,9	-	3160	3202	-
31.12.2008 r.	81,9	152,8	-	3205	3363	-
31.12.2009 r.	76,6	153	-	3273	3311	-
31.12.2010 r.	77,2	152	-	3430	3465	-

[Dowód: akta kontroli str. 354-355]

4. Zapewnianie środków finansowych na realizację budownictwa mieszkaniowego.

4.1 Towarzystwo Budownictwa Społecznego ABK sp. z o.o. ze 100 % udziałem Miasta Pruszcza Gdańskiego i wydało na inwestycje na budowę 4 budynków mieszkalnych w latach 2008 – 2011 (I półrocze) łącznie 10 464 595,53 zł z tego środków własnych 4 298 337,95 zł, kredytu bankowego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na kwotę 4 204 138,46 zł w latach 2008-2009 (tj. 40,1% poniesionych wydatków) i 1 962 119,12 zł partycypacji Miasta. Miasto dokapitalizowało Spółkę w 2008 roku kwotą 1 200 tys., w 2009 roku kwotą 1 400 tys., w 2010 roku kwotą 1230 tys. zł.

[Dowód: akta kontroli str.307-308, 383]

W Wyjaśnieniach Zastępcy Burmistrza ds. społecznych podał, że: „*Miasto stworzyło wszelkie warunki kapitałowe aby podmiot ten (TBS) mógł realizować politykę Gminy Miejskiej Pruszcza Gdańskiego w zakresie rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego. Spółka korzystała ze środków Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa przy budowie budynków mieszkalnych, prowadzonej w trybie TBS do momentu likwidacji KFM w roku 2009. Informację w zakresie wysokości dofinansowania TBS – ABK sp. z o. o. w latach 2000 – 2009 przedstawia poniższa tabela:*

nazwa inwestycji	rok zakończenia inwestycji	koszty	finansowanie	
			środki własne	kredyt bankowy z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
bud. mieszkalny ul. Słoneczna 5	2000	4 051 785,68	1 278 382,31	2 773 403,37
bud. mieszkalny ul. Obr. Wybrzeża 18	2002	2 840 066,48	1 170 671,32	1 669 395,16
bud. mieszkalny ul. Obr. Wybrzeża 20	2003	2 391 465,28	719 479,91	1 671 985,37
bud. mieszkalny ul. Cicha 1	2005	3 207 669,20	1 069 841,85	2 137 827,35

bud. mieszkalny ul. Cicha 3	2008	3 622 494,16	1 046 400,80	2 576 093,36
bud. mieszkalny ul. Cicha 5A	2009	5 608 409,70	2 711 409,70	2 897 000,00
	Razem	21 721 890,50	7 996 185,89	13 725 704,61

[Dowód: akta kontroli str.349-353]

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „WiK” sp. z o.o. w Pruszczu Gdańskim wykonało inwestycje dotyczące infrastruktury mieszkaniowej Miasta w latach 2008 – 2011 na łączną kwotę 8778810 zł, sfinansowane w całości z własnych środków finansowych.

[Dowód: akta kontroli str.309-312]

Pruszczańskie Przedsiębiorstwo Ciepłownicze „PEC” sp. z o.o. w Pruszczu Gdańskim wykonało inwestycje dotyczące infrastruktury mieszkaniowej Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański latach 2008-2011 na łączną kwotę 1 932 584,85 zł, sfinansowane w całości z własnych środków finansowych.

[Dowód: akta kontroli str.313-316]

Urząd Miasta (Referat Techniczno – Inwestycyjny) wykonał w latach 2008 – 2011 ze środków własnych 26 inwestycji wodociagowych na łączną kwotę 1 531 082,18 zł oraz 9 inwestycji w zakresie kanalizacji sanitarnej na łączną kwotę 1 653 397,92 zł.

[Dowód: akta kontroli str.348]

Zakład Nieruchomości Komunalnych w latach 2008-2011 przeprowadził 18 inwestycji termomodernizacyjnych, finansowanych w formie dotacji celowych z budżetu Miasta.

W 2008 roku przeprowadzono 7 inwestycji termomodernizacyjnych na łączną kwotę 655246,47 zł, w 2009 roku przeprowadzono 7 inwestycji termomodernizacyjnych na łączną kwotę 423583,77 zł, w 2010 roku przeprowadzono 2 inwestycje termomodernizacyjne na łączną kwotę 133 980,35 zł, w 2011 roku przeprowadzono 2 inwestycje termomodernizacyjne na łączną kwotę 69 841,99 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 317-324]

Wydatki inwestycyjne z dotacji budżetu Miasta na modernizację budynków i lokali będących 100% własnością Miasto (planowane w Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym) określono następująco:

W 2008r. – 990 tys., zrealizowano – 1034 tys. zł,

W 2009r. – 900 tys., zrealizowano – 760 tys. zł

W 2010r. – 950 tys. zrealizowano – 665 tys. zł.

[Dowód: akta kontroli str.72-82, 317-324]

W wyjaśnieniach, Zastępca Burmistrza ds. społecznych podał, że: „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański był uchwalony 22 kwietnia 2008 roku. Określono w nim przybliżone wydatki inwestycyjne z dotacji Miasta na modernizację budynków i lokali będących 100% własnością samorządu. Różnica pomiędzy planowanymi środkami finansowymi, a ich faktycznym wydatkowaniem w latach 2008, 2009, 2010 jest związana przede wszystkim z różnym okresem uchwalania programu i jego realizacji. Wydatki na poszczególne lata planowane są na dany rok, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb i możliwości budżetu oraz bieżących wskaźników makroekonomicznych i sytuacji na rynku usług budowlanych. W okresie tworzenia programu ceny na rynku usług budowlanych były jeszcze na wysokim poziomie, po czym w kolejnych latach zmianie uległa sytuacja gospodarcza w kraju. Stagnacja, a nawet spowolnienie wzrostu gospodarczego wpłynęły na obniżenie cen na rynku budowlanym, co spowodowało możliwość osiągnięcia zamierzonego zakresu rzeczowego przy poniesieniu niższych wydatków. Ponadto Gmina Miejska Pruszcz Gdański realizuje znaczące inwestycje z udziałem dofinansowania ze środków UE, zasadne jest, więc w tej sytuacji nie rozszerzanie zakresu rzeczowego innych inwestycji.”

[Dowód: akta kontroli str.349-353]

5. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

5.1 Zasób mieszkaniowy gminy ogółem w latach 2008 – 2010,” wg stanu na dzień 31 grudnia:

Lp.	Wyszczególnienie		2008 r.	2009 r.	2010r.
1	2		3	4	5
1.	liczba budynków ogółem		148	147	135
	w tym :	stanowiących własność gminy,	90	81	75
		stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	58	66	60
2.	liczba lokali mieszkalnych ogółem		847	776	709
	w tym :	w budynkach stanowiących własność gminy,	526	486	468
		w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	321	290	241
3.	liczba budynków mieszkalnych zarządzanych przez :	gminę	90	81	75
		osoby fizyczne	-	-	-
		inne jednostki	58	66	60

[Dowód: akta kontroli str. 384]

Liczbę lokali mieszkalnych, które zwiększyły i zmniejszyły zasób mieszkaniowy gminy, wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku, przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie		2008 r.	2009 r.	2010 r.	
1		2	3	4	
Liczba lokali mieszkalnych zwiększających zasób mieszkaniowy gminy ogółem,		14	21	0	
w tym:	nowozbudowane	14	21	0	
	uprzednio użytkowane*)	-	-	-	
Liczba lokali mieszkalnych zmniejszających zasób mieszkaniowy ogółem,		27	85	55	
w tym przeznaczonych:	na cele mieszkalne,		25	77	55
	a w tym:	sprzedaż lokali mieszkalnych	19	66	51
		wyburzenia	6	11	4
		inne (jakie) przyczyny	-	-	-
	na inne cele,		2	9	0
	a w tym:	sprzedaż lokali mieszkalnych	-	-	-
		wyburzenia	2	9	0
		inne (jakie) przyczyny	-	-	-

[Dowód: akta kontroli str. 357]

Ogółem w zasobie mieszkaniowym miały miejsce następujące zmiany:

- w 2008 r. - zmniejszenie o 13 mieszkań (zmniejszenie o 27, zwiększenie o 14 lokali),
- w 2009 r. zmniejszenie o 64 mieszkań (zmniejszenie o 85, zwiększenie o 21 lokali),
- w 2010 zmniejszenie o 55 mieszkań (zmniejszenie o 55, zwiększenie o 0 lokali).

[Dowód: akta kontroli str. 357]

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego nastąpiło:

- w roku 2008 w drodze bezprzetargowej 19 mieszkań,
- w roku 2009 w drodze bezprzetargowej 66 mieszkań,
- w roku 2010 w drodze bezprzetargowej 51 mieszkań, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. nr 102 poz. 651 ze zm.).

[Dowód: akta kontroli str. 357, 358-367, 380-382]

Sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym miała główny wpływ na zmniejszanie zasobu mieszkaniowego.

[Dowód: akta kontroli str. 357]

Działania podejmowane w celu zmniejszania wielkości zarządzanych przez Miasto zasobów mieszkaniowych były zgodne z „wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta”

[Dowód: akta kontroli str. 50-71, 357]

W Wyjaśnieniach Zastępcy Burmistrza ds. społecznych podał, że: „*Gmina Miejska Pruszcz Gdański w ramach gospodarowania mieniem komunalnym prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców. W latach 80 rozpoczęto pierwsze sprzedaże podnajmowanych lokali, co spowodowało zmiany własnościowe nieruchomości miejskich. Konsekwencją były kolejne sprzedaże w latach następnych (do dnia dzisiejszego) jako wyodrębnianie następnych współwłaścicieli.*

Po 1990 roku samorząd bardziej zwracał uwagę na wytypowanie budynków do sprzedaży. Przy wytypowaniu brano pod uwagę stan techniczny obiektu, zapisy planu zagospodarowania, zadłużenie wspólnoty, poniesione nakłady na remont oraz inne uwarunkowania pozwalające na podjęcie decyzji.

Rada Miasta podjęła szereg uchwał umożliwiających racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkalnym. Ustalono, że mieszkania wybudowane po 1 stycznia 2001 r. nie będą typowane do sprzedaży(Uchwała Nr XXVI/259/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 8 grudnia 2004 r.). Również podjęto uchwałę o zakazie sprzedaży w przypadku wykonania remontów przez miasto (Uchwała Nr XXXIV/323/2009 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 30 czerwca 2009 r.). Podjęte uchwały i zapisy planu mają na celu umożliwić Burmistrzowi podjęcie decyzji o sprzedaży. Niezależnie od powyższego zmiana właściciela powoduje większą dbałość o mienie wspólnoty. Mieszkańcy będąc właścicielami czują się odpowiedzialni za mieszkanie, wspólnoty modernizują budynki, dbają o teren wokół nieruchomości, wymieniają instalację itd.

Sprzedaż mieszkań powoduje zmniejszenie nakładów samorządu na remonty i modernizację. Środki uzyskane ze sprzedaży lokali zwiększają budżet miasta a więc umożliwiają wykonanie nowych remontów i inwestycji.”

[Dowód: akta kontroli str. 349-353]

5.2 W uchwale nr XXVI/259/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 08.12.2004r. określono zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny w następujący sposób: 90% zniżki przy równoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, w którym dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny, 70% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego za gotówkę w

innej sytuacji niż określona w pkt.1, oraz 50% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego na raty.

[Dowód: akta kontroli str.370-372]

W kolejnych uchwałach (nr XXII/206/2008 z dnia 27.08.2008r., nr XXXVI/333/2009 z dnia 02.09.2009r.) Rada Miasta Pruszcz Gdański określiła zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz budynków w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny w następujący sposób: 90% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego za gotówkę, oraz 70% zniżki przy wykupie lokalu mieszkalnego na raty.

[Dowód: akta kontroli str. 368-369, 378-379]

W Wieloletnim planie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta założono możliwość wzrostu stawki czynszowej skali roku w następujący sposób: w 2009r. – 5,82 zł/m², w 2010r. – 6,40 zł/m², w 2011r. - 7,04 zł/m², w 2012r. – 7,74 zł/m², w 2013r. – 8,51 zł/m².

W latach objętych kontrolą obowiązywały dwie stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne: do 30 marca 2011r. w wysokości 5,29 zł/m² (wprowadzona przez Burmistrza zarządzeniem nr 26/2007 z dnia 18 stycznia 2007r.), od 1 kwietnia 2011r. stawka 6,99 zł/m² (wprowadzona przez Burmistrza zarządzeniem nr 11/2010 z dnia 8 grudnia 2010r.).

[Dowód: akta kontroli str.50-71, 93, 94]

W okresie objętym kontrolą obowiązywały zasady ustalania stawek czynszu określone w uchwale nr XXV/247/2008 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 listopada 2008r. (wcześniej obowiązywały zasady określone w uchwale nr XIII/67/95 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 23 marca 1995r.).

Stawki czynszu były zróżnicowane: wprowadzono podział terytorialny Miasta na trzy strefy dla potrzeb zróżnicowania stawki czynszu, strefa czynszowa I centralna – 100% czynszu, strefa czynszowa II miejska minus 5% czynszu, strefa czynszowa III peryferyjna minus 10% czynszu. Rodzaje i wielkość czynników różnicujących stawkę czynszu:

- wyposażenie mieszkania: brak c.o., brak gazu, brak łazienki lub kuchni, brak wc, brak kanalizacji,
- usytuowanie mieszkania: poddasze i suterena, strona północna (całe mieszkanie),
- stan techniczny budynku: do 20 lat, od 21 do 50 lat, powyżej 50 lat.

Maksymalna obniżka stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 60% jej wartości. Stawka czynszu regulowanego nie przekraczała 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

[Dowód: akta kontroli str.83-91]

5.3 Lokale socjalne w latach 2008-2010:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2008	2009	2010
1	2	3	4	5
1.	Liczba lokali socjalnych wyodrębnionych w zasobie mieszkaniowym gminy	25	25	25
2.	Liczba lokali socjalnych wynajętych z tytułu trudnych warunków (na podstawie zapisów uchwały Rady Gminy o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy)			
3.	Liczba lokali socjalnych dostarczonych w wyniku realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję, w tym z lokali: - stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, - stanowiących spółdzielczy zasób mieszkaniowy, - z lokali będących własnością osób prywatnych, inne	1 1 (WAM)	1 1	0
4.	Liczba wyroków sądowych niezrealizowanych	11	14	15
5.	Liczba/ wartość w tys. zł roszczeń odszkodowawczych wynikających z treści art.18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego	0	0	0

W latach 2008-2010 nie były wydzielane nowe lokale socjalne, w 2011 roku zostały wydzielone dwa lokale socjalne. Wszystkie lokale socjalne były wykorzystane pod wynajem.

[Dowód: akta kontroli str. 373]

Gmina zawierała umowy najmu lokali socjalnych:

- w 2008 r. - 5 przedłużających umowę i 2 nowe umowy,
- w 2009 r. - 1 umowę przedłużającą,
- w 2010 r. – 2 umowy przedłużające i 2 nowe umowy,
- w 2011 (do 30.06.2011 r.) – 4 umowy przedłużające.

[Dowód: akta kontroli str.373]

Łącznie na podstawie umowy zajmowanych było:

- w 2008 r. – 25 lokali,
- w 2009 r. – 25 lokali,
- w 2010 r. – 25 lokali,
- w 2011 r. (do 30.06.) – 27 lokali socjalnych.

[Dowód: akta kontroli str.373]

Okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu tj. od dnia złożenia wniosku do podpisania umowy w 10 badanych przypadkach wynosił: od 1 miesiąca do 8 lat i 8 miesięcy.

[Dowód: akta kontroli str.374]

W wyjaśnieniach Grażyna Leo-Kryger zatrudniona na samodzielnym stanowisku ds. lokalowych podała, że: „*Lokale socjalne, którymi na dzień dzisiejszy dysponuje Miasto zwalniają się sporadycznie. Rodziny tam mieszkające po zakończeniu umowy najmu ponownie występują o jego przydział ponieważ nadal są w sytuacji, która uprawnia ich do najmu lokalu socjalnego. Gdy zwalniają się lokale socjalne w pierwszej kolejności realizuje się wyroki sądowe z osobami uprawnionymi do przydziału lokalu socjalnego. W najtrudniejszej sytuacji są rodziny wieloosobowe np. 7-8 osób. Zgodnie z przepisami taka rodzina powinna otrzymać lokal o powierzchni pokoi odpowiednio 35-40 m², a takimi lokalami socjalnymi (a nawet mieszkalnymi) Miasto bardzo rzadko dysponuje. Dlatego takie rodziny na lokal czekają najdłużej.*”

[Dowód: akta kontroli str.385-386]

W żadnym z 10 przypadków zawartych umów najmu lokalu socjalnego stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie przekraczała połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, wszystkie umowy zawarte zostały na czas oznaczony (3 lata), z osobami, które nie miały tytułu prawnego do lokalu i których dochody nie przekraczały wysokości określonej w uchwale nr XLII/440/2006 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 26 kwietnia 2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański, tj. 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. W sytuacji przedłużania umowy Urząd sprawdzał czy najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

[Dowód: akta kontroli str.374]

Stosowana stawka czynszu za lokal socjalny nie przekraczała połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta. W 2008, 2009 i 2010 roku stawka czynszu za lokal socjalny wynosiła 1,27 zł za 1m², a w zasobie mieszkaniowym Miasta: 5,29 zł za m² (po wszystkich zniżkach 3,17 zł za m²), od 1 kwietnia 2011 roku stawka czynszu za lokal socjalny wynosiła: 1,68 za m², a w zasobie mieszkaniowym Miasta: 6,99 zł za m² (po wszystkich zniżkach 4,19 zł za m²).

[Dowód: akta kontroli str.374]

5.4 Wnioski o wynajem mieszkań komunalnych złożone i zrealizowane w latach 2008-2010 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2008	2009	2010
1	2	3	4	5
1.	Liczba wniosków z poprzednich lat, tj. przed okresem objętym kontrolą, rozpatrzonych pozytywnie i oczekujących na realizację, według stanu na dzień 1 stycznia	186	194	182
2.	Liczba wniosków z poprzednich lat pozostałych do rozpatrzenia, tj. przed okresem objętym kontrolą, według stanu na dzień 1 stycznia	0	0	0
3.	Liczba wniosków złożonych w ciągu roku, według stanu na dzień 31 grudnia	45	51	59
4.	Liczba wniosków nierozpatrzonych spośród złożonych w danym roku, według stanu na dzień 31 grudnia	2	1	5
5.	Liczba wniosków rozpatrzonych pozytywnie, według stanu na dzień 31 grudnia	32	36	35
6.	Liczba wniosków zrealizowanych, tj. zakończonych zawarciem umowy najmu, według stanu na dzień 31 grudnia	13	26	9
7.	Liczba wniosków rozpatrzonych negatywnie, według stanu na dzień 31 grudnia	11	14	19
8.	Liczba wniosków pozostałych do rozpatrzenia w roku następnym ogółem, według stanu na dzień 31 grudnia	0	0	0

[Dowód: akta kontroli str. 375]

Umowy zawierane przez Miasto o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, były zawierane wyłącznie na czas nieoznaczony. W 2008 roku Zakład zawarł 13 umów, w 2009 roku 26 umów, w 2010 roku 9 umów, w I połowie 2011 roku 4 umowy.

Nie występowały przypadki zawierania umowy na czas oznaczony w wyniku żądania lokatora.

[Dowód: akta kontroli str. 375, 376, 105-106]

Okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu tj. od dnia złożenia wniosku do podpisania umowy w 10 badanych przypadkach wynosił: od 3 do 7 lat.

[Dowód: akta kontroli str. 376]

W wyjaśnieniach Grażyna Leo-Kryger zatrudniona na samodzielny stanowisku ds. lokalowych podała, że: „Czas oczekiwania jest zróżnicowany ponieważ wszystko zależy od tego ile i jakie mieszkania zwalniają się w ciągu roku. Miasto dysponuje najczęściej lokalami, które zwalniają się w wyniku ruchu ludności tj. po zgonie najemcy lub po opuszczeniu lokalu

przez najemcę (wtedy gdy w mieszkaniu nie ma innych osób uprawnionych do tego lokalu). Lokali takich jest kilka rocznie. Najczęściej zwalnają się lokale o małym metrażu. Dlatego też najdłużej czekają rodziny 4-5 osobowe. Lokale są proponowane osobom oczekującym na mieszkanie. Zdarza się, że osoba czekając kilka lat na mieszkanie, rezygnuje z propozycji przydziału mieszkania (z różnych przyczyn np. zdrowotnych, a lokal jest na wyższej kondygnacji lub daleko od ośrodka zdrowia, lokal nie ma kuchni albo ma wspólną łazienkę). Są również rodziny, których sytuacja jest tragiczna, że potrzebują bardzo szybko pomocy wtedy ich czas oczekiwania może być krótszy (np. 6 osobowa rodzina mieszkała w bardzo tragicznych warunkach, a zwolniło się stosunkowo duże 2 pokojowe mieszkanie)."

[Dowód: akta kontroli str. 385-386]

5.5 W celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Urząd nie wynajmował lokali od innych właścicieli w celu podnajmowania ich osobom osiągającym niski dochód.

[Dowód: akta kontroli str. 105-106]

Ilość i wysokość dodatków mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010	Do maja 2011
Ilość wydanych decyzji	755	678	720	315
Kwota dodatków wypłaconych ogółem	803.341	755.509	860.074	403.133
W tym zasób komunalny	462.126	425.815	428.025	190.258
Wysokość średniego dodatku	177	186	199	213

[Dowód: akta kontroli str. 377]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler informuje Burmistrza Pruszcza Gdańskiego o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK),
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia,

- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod nr 2/2011.

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden wręczono w dniu 15.07.2011 r. Januszowi Wróblowi, Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.

[Dowód: akta kontroli str. 387]

Pruszcz Gdański, dnia 15.07.2011r.

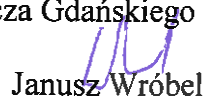
**Starszy inspektor k.p.
w Delegaturze NIK w Gdańsku**



Agnieszka Solecka

Pruszcz Gdański, dnia 24.07.11

**Burmistrz
Pruszcza Gdańskiego**



Janusz Wróbel