



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 26 sierpnia 2011 r.

Pan

Janusz Wróbel

Burmistrz Pruszcza Gdańskiego

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

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie *art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, 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 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 wodociągowych 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

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.

w badanym okresie na budowę 4 budynków mieszkalnych łącznie 10.464 tys. zł, w tym 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

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

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.

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.