



Prezydent Miasta Gdańska

GN.NG.052.46.2025

Gdańsk, dnia 25.11.2025 r.

Wpłynęło 26.11.2025 r.

Tomasz Rakowski
Piotr Gierszewski
Aleksander Jankowski
Kazimierz Koralewski
Radni Miasta Gdańska

W odpowiedzi na interpelację nr 681/25 z dnia 25.09.2025 r. dotyczącą „wyjaśnienia w sprawie wieloletnich problemów w lokalu nr w kamienicy przy al. Generała Józefa Hallera ” uprzejmie informuję, że sprawa lokatora zajmującego lokal komunalny była od dłuższego czasu przedmiotem działań ze strony Gdańskich Nieruchomości. Podejmowane były m.in. czynności związane z wypowiedzeniem umowy najmu, próby mediacji oraz postępowanie sądowe, zakończone wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu, który nie zdążył się uprawomocnić. Równolegle prowadzono działania mające na celu ograniczenie uciążliwości, w tym współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie (MOPR), wielokrotne kontrole, dezynsekcje oraz porządkowanie lokalu na koszt miasta. Jednostki miejskie wykorzystywały wszelkie dostępne prawem środki, aby wyeliminować problemy wynikające z uciążliwego zachowania lokatora.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami oceny stanu zdrowia osoby może dokonywać wyłącznie uprawniony lekarz, w tym lekarz rodzinny lub specjalista (np. psychiatra). Szczegółową ocenę samodzielności przeprowadza komisja Miejskiego Zespołu Orzekania o Niepełnosprawności (MZON) w Gdańsku, na podstawie dokumentacji medycznej, w przypadku złożenia wniosku o ustalenie stopnia niepełnosprawności. Wyjątkiem jest sytuacja, w której pracownik socjalny dokonuje oceny samodzielności osoby ubiegającej się o świadczenia z pomocy społecznej, takie jak między innymi usługi opiekuńcze, specjalistyczne usługi opiekuńcze, miejsce w domu pomocy społecznej lub o asystenta osoby z niepełnosprawnością. Pracownik socjalny MOPR w Gdańsku podejmował działania w granicach swoich kompetencji, oferując wsparcie i pomoc adekwatną do sytuacji. Niestety, zakres możliwych rozwiązań był ograniczony ze względu na brak współpracy z lokatorem.

Współpraca między pracownikiem socjalnym, administratorem lokalu oraz dzielnicowym była stała. Regularnie odbywały się wizyty środowiskowe, wizje lokalne oraz kontakty telefoniczne. Lokator wielokrotnie nie wpuszczał służb miejskich do lokalu. Pracownik socjalny podejmował również pogłębioną pracę środowiskową. Przedstawiciele MOPR, Gdańskich Nieruchomości oraz Policji reagowali na bieżąco, dokonując m.in. czyszczenia lokalu, dezynsekcji, napraw hydraulicznych



i gospodarczych. Działania te przynosiły jednak jedynie krótkotrwałe efekty – lokator powracał do wcześniejszych nawyków.

Z przyczyn prawnych Gdańskie Nieruchomości czy MOPR nie mogą szerzej komunikować szczegółów działań wobec konkretnej osoby. Informacje dotyczące sytuacji życiowej i zdrowotnej lokatora stanowią dane osobowe podlegające ochronie na podstawie przepisów RODO oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej oraz zgodnie z art. 100 ust. 7 Ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej. Dane te mogą być ujawnione wyłącznie organom uprawnionym (m.in. Policja, prokuratura, sądy).

Podkreślenia wymaga fakt, że Gmina czy jej jednostki organizacyjne nie są organami powołanymi do prowadzenia lub nadzorowania postępowań karnych. Ich kompetencje wynikają z przepisów prawa cywilnego, administracyjnego oraz postępowania cywilnego. Jednocześnie przypominam, że zgodnie z art. 13 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), w przypadku rażącego lub uporczywego naruszania porządku domowego, inny lokator lub właściciel lokalu (w tym wspólnota mieszkaniowa) może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu.

W zakresie przeglądów technicznych wyjaśniam, że wskazany budynek stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej, zatem obowiązek zapewnienia okresowych kontroli wynika z art. 62 ustawy Prawo budowlane i spoczywa na właścicielu lub zarządcy nieruchomości.

Odnosząc się do zapytań dotyczących udostępnienia dokumentacji informuję, że dokumenty mogą zostać udostępnione wyłącznie w zakresie wynikającym z obowiązujących kategorii archiwalnych, tj. materiałów przechowywanych przez okres 5 lub 10 lat zgodnie z instrukcją kancelaryjną oraz jednolitym rzeczowym wykazem akt. Dokumentacja dostępna będzie do wglądu w siedzibie Gdańskich Nieruchomości po uprzednim uzgodnieniu terminu pod numerem telefonu: _____.

W tym miejscu informuję, że w sprawie notatek Państwowej Straży Pożarnej, Policji, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lub Sanepidu należy zwrócić się bezpośrednio do właściwych instytucji, gdyż Gmina tą dokumentacją nie dysponuje.

W kwestii odkrywek stropu w lokalu nr _____ informuję, że ich wykonanie było możliwe dopiero po opróżnieniu lokalu z nagromadzonych przez użytkownika rzeczy. Opróżnienie lokalu zostało zrealizowane przez MOPR w Gdańsku przy udziale Gdańskiej Spółdzielni Socjalnej. Wykonane prace okazały się niewystarczające dlatego też konieczne było ich uzupełnienie przez Gdańskie Nieruchomości. W dniu 28.05.2025 r. przeprowadzono wizję lokalną, w trakcie której oceniono stan stropu między lokalami nr _____ – belki stropowe były w dobrym stanie technicznym. Zarządca zlecił następnie naprawę sufitu w lokalu nr _____.

Dodatkowo wyjaśniam, że w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 05.09.2025 r. nie toczyły się postępowania regresowe wobec Gminy, nie zgłoszono zdarzeń



szkodowych ani roszczeń z tego tytułu. Gmina Miasta Gdańska wraz z jednostkami organizacyjnymi posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i posiadania mienia. Umowa ubezpieczenia została zawarta z Ubezpieczenia – na okres od 01 kwietnia 2025 r. do 31 marca 2026 r. Do ubezpieczyciela zgłoszono szkodę na mieniu Gminy polegającą na spaleniu lokalu gminnego nr częściowym spaleniu lokalu nr przy al. Hallera oraz zalaniu w wyniku prowadzonej akcji gaśniczej lokalu nr w budynku przy al. Hallera . Postępowanie likwidacyjne jest w toku. Ubezpieczyciel w oparciu o zgromadzoną dokumentację zobowiązany jest do dokonania oceny sytuacji faktycznej oraz ustalenia odpowiedzialności cywilnej Ubezpieczonego. W odniesieniu do szkód rzeczowych obowiązuje franszyza redukcyjna w kwocie 10 000 zł. w przypadku jednego zdarzenia szkodowego. Działalność jednostek samorządu terytorialnego w zakresie zarządzania nieruchomościami mieści się w dziedzinie gospodarczej (dominium). W związku z powyższym odpowiedzialność Gminy Miasta Gdańska i Gdańskich Nieruchomości należy oceniać w kontekście art. 415 k.c. zgodnie z którym, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. W świetle tego przepisu odpowiedzialność deliktowa zachodzi jeżeli zostaną wykazane następujące przesłanki: bezprawność zachowania, wina sprawcy zdarzenia oraz wystąpienie adekwatnego i bezpośredniego związku przyczynowo - skutkowego między zachowaniem, a wyrządzoną szkodą, co oznacza, że zdarzenie szkodowe musi być naturalną konsekwencją tego zachowania. Reasumując, Gmina Miasta Gdańska i Gdańskie Nieruchomości ponoszą odpowiedzialność na zasadzie winy. Odpowiedzialność ta nie rozszerza się na wszelkie szkody wyrządzone z winy najemców lub użytkowników zajmowanych lokali gminnych. Powyższe znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie sądowym - wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 05.08.2014 r. I C 445/14. Wobec powyższego Ubezpieczyciel nie wypłaci odszkodowania w przypadku braku winy po stronie Ubezpieczonego.

W odniesieniu do zapytania dotyczącego spotkania Wspólnoty Mieszkaniowej Hallera które odbyło się w dniu 23.09.2025 r. informuję, że Gdańskie Nieruchomości nie otrzymały zawiadomienia o spotkaniu, co uniemożliwiło zapewnienie udziału pełnomocnika gminy. W dniu 07.10.2025 r., odbyło się zebranie, o którym Gdańskie Nieruchomości zostały poinformowane - obsada została zapewniona.

Informuję również, że w Gminie funkcjonują procedury umożliwiające sprawne reagowanie w sytuacjach kryzysowych, czego potwierdzeniem były działania podjęte w trakcie opisywanego zdarzenia. Niemniej jednak wypracowano również rozwiązania, by zmaksymalizować skuteczność podejmowanych interwencji w sytuacjach m.in. zbieractwa:

- wyselekcjonowano listę 132 lokali, w których w ostatnim czasie, lub nadal, lokatorzy nie wywiązują się z obowiązków; m.in. w zakresie przestrzegania porządku domowego oraz zasad higieniczno-sanitarnych w lokalach.



Prezydent Miasta Gdańska

W ponad 30 z nich zorganizowano wspólne wizyty pracowników Gdańskich Nieruchomości, MOPR i Policji, które miały na celu ustalenie zakresu ewentualnych działań jak i pomocy niektórym użytkownikom lokali;

- opracowano nowe procedury reagowania w sytuacjach zagrożenia, krok po kroku prowadzące do eksmisji w przypadkach skrajnie niebezpiecznych;
- przygotowano pakiet propozycji zmian ustawowych, ułatwiających gminom interwencję w lokalach, gdzie istnieje ryzyko dla mieszkańców. Wśród proponowanych rozwiązań znajduje się m.in. rozszerzenie katalogu przypadków, w których administrator może wejść do lokalu mimo braku zgody lub współpracy ze strony najemcy bądź użytkownika. Propozycje te zostały przedłożone właściwemu ministrowi;
- powstał projekt programu wsparcia osób z syllogomanią, czyli cierpiących na tzw. zbieractwo. Program połączy działania Gdańskich Nieruchomości, MOPR, Policji i Straży Miejskiej. W listopadzie zostanie przedstawiony na Komisji Polityki Społecznej, Zdrowia i Praw Człowieka;
- zostanie położony większy nacisk na kierowanie pozwów o eksmisję nie tylko w przypadkach zaległości czynszowych, ale również w sytuacjach dot. zachowań lokatora, które utrudniają lub uniemożliwiają innym mieszkańcom spokojne korzystanie z lokali;
- planowane jest powstanie nowego, już drugiego w Gdańsku Centrum Treningu Umiejętności Społecznych (CTUS), czyli miejsca, w którym w kompleksowy sposób zapewniana jest pomoc, opieka i wsparcie osobom w trudnych sytuacjach życiowych.

Z wyrazami szacunku

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Z up.
Emilia Łodzińska