

Michał Hajduk
Przewodniczący Zespołu Kontrolnego
Bogdan Oleszek
Członek Zespołu Kontrolnego
Andrzej Skiba
Członek Zespołu Kontrolnego
Komisja Rewizyjna
Radni Miasta Gdańska

Gdańsk, 17.09.2019

PROTOKÓŁ Z KONTROLI W Gdańskich Nieruchomościach

Zakres kontroli: kryteria wyznaczania do remontu komunalnych lokali mieszkalnych w roku 2018. Kontrolę przeprowadzano we wrześniu 2019 roku. Kontrolę przeprowadził Zespół Kontrolny, w skład którego weszli następujący Radni:

Michał Hajduk – Przewodniczący Zespołu Kontrolnego,
Bogdan Oleszek – członek zespołu,
Andrzej Skiba – członek zespołu.

Kontrola została przeprowadzona na podstawie upoważnienia Przewodniczącej Rady Miasta Gdańska Agnieszki Owczarczak i Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej RMG Kazimierza Koralewskiego z dnia 12 czerwca 2019 roku. Upoważnienie wystawiono na podstawie art. 18 a ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019, poz. 506).

Osoby udzielające wyjaśnień:

- Dyrektor Gdańskich Nieruchomości: Przemysław Piotr Guzow,
- Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami: Waldemar Rydlewski,
- P.O. Kierownik Biura Dyrekcji: Magdalena Junciewicz,
- Zastępca Dyrektora ds. Techniczno-Eksploatacyjnych: Justyna Kleina-Daszkiewicz.

Podczas prac Zespołu Kontrolnego zostały przeprowadzone rozmowy z pracownikami oraz przeanalizowane dokumenty dot. kryteriów wyznaczania do remontu komunalnych lokali mieszkalnych w roku 2018. Dokumenty, które zostały przedstawione:

- 1) Korespondencja dot. pisma nr WGK.V.2018.AK z dnia 26.01.2018 r. i DT/NAK/2425/2018 z dnia 12.02.2018 r., w tym lista adresowa lokali mieszkalnych przewidzianych do remontu w 2018 r.,
- 2) Zarządzenie nr 80/2018 Dyrektora Gdańskich Nieruchomości z dnia 23 lipca 2018 r. w sprawie wprowadzenia Karty Kwalifikacyjnej lokali do remontu,
- 3) Zarządzenie nr 98/2018 Dyrektora Gdańskich Nieruchomości z dnia 17.09.2018 r. w sprawie wprowadzenia wzorów Kart zgłoszenia wolnych lokali,
- 4) Aneks Nr 1 z dnia 08.08.2019 r. do Zarządzenia Nr 98/2018 z dnia 17.09.2018 r. Dyrektora Gdańskich Nieruchomości w sprawie wprowadzenia wzorów Kart zgłoszenia wolnych lokali,
- 5) Sprawozdanie z wykonania remontów lokali mieszkalnych w 2018 r.,
- 6) Dokumenty związane z kwalifikacją do remontu lokalu mieszkalnego przy ul. Strajku Dokerów 17/2.

dlh


Na wniosek Radnego Andrzeja Skiby, Gdańskie Nieruchomości dostarczą informacje dot. ile z tych lokali, które zostały wyremontowane/zgłoszone do remontu w 2018 roku zostało wcześniej zgłoszonych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Gminie Miasta Gdańska i podległym jej jednostkom, jako wymagające pilnego remontu.

Dane statystyczne zasobu administrowanego przez Gdańskie Nieruchomości (stan na koniec II kwartału 2019 r.):

Gdańskie Nieruchomości administrują 16 544 lokalami mieszkalnymi, o łącznej powierzchni użytkowej 762 246 m².

- Budynki gminne – 1 534 szt. w tym 6 165 lokali mieszkalnych,
- Budynki wspólnot mieszkaniowych w zarządzie Gdańskich Nieruchomości – 1 w tym 3 gminne lokale mieszkalne,
- Budynki wspólnot mieszkaniowych w obcym zarządzie – 3 325 w tym 9 577 gminnych lokali mieszkalnych,
- 753 gminne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot obcych,
- 46 gminnych lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielni mieszkaniowych.

Oprócz zasobu mieszkaniowego Gdańskie Nieruchomości administrują 1 636 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 284 191 m² oraz 1 016 garażami o łącznej powierzchni użytkowej 17 920 m².

Proces kwalifikacji lokali mieszkalnych do remontu:

Kwalifikacja lokali mieszkalnych do remontu odbywa się na etapie ich zgłoszenia do ponownego zasiedlenia. Do lipca 2018 roku ogólna informacja o stanie technicznym lokalu, zakresie prac do wykonania oraz ich szacunkowym koszcie zamieszczana była w karcie zgłoszenia wolnego lokalu przekazywanej do Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku (przykładem takiego zgłoszenia jest przesłana karta zgłoszenia wolnego lokalu przy ul. Strajku Dokerów 17/2). Na podstawie tych zgłoszeń Dział Techniczny Gdańskich Nieruchomości sporządzał adresowy plan remontów lokali mieszkalnych na dany rok z uwzględnieniem wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

W celu usprawnienia procesu kwalifikacji w dniu 23.07.2018 r. Zarządzeniem nr 80 Dyrektora Gdańskich Nieruchomości wprowadzono nowy dokument: „karta kwalifikacyjna lokalu do remontu”, który stanowi załącznik do każdej karty zgłoszenia wolnego lokalu. W karcie oprócz szczegółowych danych technicznych o lokalu, sporządzana jest również informacja o stanie technicznym całego budynku. Karta zawiera także szacunkowy koszt remontu lokalu oraz uwagi pracowników technicznych sporządzających dokument np. o możliwości jego usamodzielnienia, wydzielenia pomieszczenia łazienki, zmiany sposobu ogrzewania (ograniczenie niskiej emisji) itp. Karta kwalifikacyjna każdorazowo zatwierdzana jest przez Zastępcę Dyrektora ds. techniczno-eksploatacyjnych, który na podstawie zakresu określonego w dokumencie szacuje czas oddania lokalu przyszłemu najemcy po wykonanym remoncie lub wskazuje, że lokal może zostać wyremontowany dopiero po wykonaniu określonych prac remontowych w budynku.

MF


Wprowadzenie ww. dokumentu pozwala na szczegółowe określenie zakresu zamierzeń budowlanych oraz uwzględnia stan techniczny całości budynku. Tak szeroko określone potrzeby remontowe i modernizacyjne pozwolą na tworzenie planów gospodarczych dla nieruchomości gminnych, a w przypadku budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych określają zakres, o którego realizację Gmina zwraca się do zarządcy nieruchomości, jako jeden ze współwłaścicieli w danej wspólnocie mieszkaniowej.

W 2018 r. wykonano remonty w 155 lokalach mieszkalnych. Zakres prac znajdujących się w sprawozdaniu z wykonania remontów lokali mieszkalnych w 2018 r.:

- Remont lokalu mieszkalnego,
- Budowa instalacji gazowej i ogrzewania,
- Wymiana stolarki,
- Przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej,
- Wykonanie ogrzewania gazowego w lokalu,
- Remont instalacji elektrycznej i montaż ogrzewania elektrycznego,
- Wykonanie obudowy pionów kanalizacyjnych,
- Remont instalacji elektrycznej w mieszkaniu, uruchomienie instalacji gazowej,
- Przerobienie wewnętrznej instalacji c.o.
- Wykonanie wentylacji pomieszczeń kuchennych i łazienki,
- Dostosowanie lokalu dla osoby niepełnosprawnej,
- Wymiana tynków w pomieszczeniu,
- Wykonanie projektu ogrzewania gazowego + wykonanie ogrzewania gazowego,
- Montaż pieców elektrycznych,
- Wykonanie wentylacji grawitacyjnej.

W toku prac Zespołu Kontrolnego nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzonej kontroli.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach:

- 1) Komisja Rewizyjna Rady Miasta Gdańska - do akt
- 2) Gdański Nieruchomości – jednostka kontrolowana

Michał Hajduk

Przewodniczący Zespołu

Michał Hajduk

Bogdan Oleszek

Członek Zespołu

Bogdan Oleszek

Andrzej Skiba

Członek Zespołu

Andrzej Skiba

Michał Hajduk