

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

Gdańsk, 27.11.2023

## **PROTOKÓŁ Z KONTROLI W Wydziale Gospodarki Komunalnej**

Zakres kontroli: przydział mieszkań komunalnych, socjalnych oraz mieszkań z zasobu Towarzystwa Budownictwa Społecznego za rok 2022. Kontrolę przeprowadził Zespół Kontrolny, w skład którego weszli następujący Radni:

- Michał Hajduk – Przewodniczący Zespołu Kontrolnego,
- Bogdan Oleszek – Członek Zespołu,
- Krystian Kłós – Członek Zespołu,
- Andrzej Skiba – Członek Zespołu.

Kontrola została przeprowadzona na podstawie upoważnienia Przewodniczącej Rady Miasta Gdańska Agnieszki Owczarczak i Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Gdańska Kazimierza Koralewskiego z dnia 10 maja 2023 roku. Upoważnienie wystawiono na podstawie art. 18 a ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572).

### **Osoby udzielające wyjaśnień:**

- Kierownik Referatu: Mirella Doszczak,
- Główny Specjalista: Paulina Matuszewska-Gruszka.

### **1. Opis procedury dot. przydzielania mieszkań komunalnych, socjalnych oraz mieszkań z zasobu TBS w 2022 roku.**

Zasady przydzielania mieszkań komunalnych, socjalnych oraz mieszkań z zasobu TBS reguluje Uchwała Nr XIII/264/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego tekst jednolity z 2023 poz. 4761). W okresie objętym kontrolą obowiązywał również stan prawny określony w tekście jednolitym z 2022 r., poz. 1369.

Mieszkania komunalne i mieszkania z zasobu TBS w 2022 roku były przydzielane osobom i rodzinom zakwalifikowanym do udzielenia pomocy mieszkaniowej w oparciu o wnioski złożone w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku. Wydział Gospodarki

Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku rejestrował udokumentowane wnioski według kolejności zgłoszeń, nadając im kolejny numer i umieszczając niezbędne dane w rejestrze.

W przypadku, gdy wniosek był niekompletny, wyznaczano wnioskodawcy 30 dniowy termin do jego uzupełnienia. Na podstawie pozytywnie zakwalifikowanych wniosków, do końca lutego 2022 roku zostały sporządzone roczne listy mieszkaniowe:

1) roczna lista socjalna, na której umieszczono 32 osoby wstępnie zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

2) roczna lista komunalna, na której umieszczono 38 osób wstępnie zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;

3) roczna lista socjalna pieczy zastępczej, na której umieszczono 14 osób wstępnie zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

4) roczna lista komunalna pieczy zastępczej, na której umieszczono 14 osób wstępnie zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;

5) roczna lista TBS, na której umieszczono łącznie 40 osób wstępnie zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów TBS.

Do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska zostały zakwalifikowane osoby, które łącznie spełniły następujące kryteria:

1) zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy Miasta Gdańska, przez co rozumie się posiadanie centrum życiowego i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy Miasta Gdańska;

2) uzyskiwania dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu:

➤ najem lokalu na czas nieoznaczony:

W 2021 roku dochód nie mógł przekraczać:

a) w gospodarstwie jednoosobowym – 60% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim tj. 3.145,14 zł,

b) w gospodarstwie dwuosobowym – 80% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim tj. 3.870,94 zł,

c) w gospodarstwie trzyosobowym – 95% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim tj. 4.596,74 zł,

d) w gospodarstwie czteroosobowym – 115% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim tj. 5.564,47 zł,

e) w gospodarstwie pięciosobowym – 135% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim tj. 6.532,20 zł(...).

➤ najem socjalnego lokalu:

W 2021 roku dochód nie mógł przekraczać:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% najniższej emerytury tj. 1.250,88 zł,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym – 75% najniższej emerytury tj. 938,16 zł na osobę

3) zamieszkiwania w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

Do najmu lokalu z zasobu TBS zostały zakwalifikowane osoby, które łącznie spełniły następujące kryteria:

1) braku tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Miasta Gdańska na dzień otrzymania mieszkania;

2) zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu lub zatrudnienia na terenie Miasta Gdańska,

3) uzyskiwania dochodu, który w dniu złożenia wniosku i w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przekraczał:

a) w gospodarstwie jednoosobowym – 60% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim tj. 3.145,15 zł,

b) w gospodarstwie dwuosobowym – 80% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim tj. 3.870,95 zł,

c) w gospodarstwie trzyosobowym – 95% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim tj. 4.596,75 zł,

d) w gospodarstwie czteroosobowym – 115% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim tj. 5.564,48 zł,

e) w gospodarstwie pięcioosobowym – 135% przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie pomorskim tj. 6.532,21 zł(...).

Kolejność osób umieszczonych na listach mieszkaniowych była ustalana w oparciu o liczbę uzyskanych punktów zgodnie z kryteriami pierwszeństwa, stanowiącymi załącznik do powołanej na wstępie uchwały Nr XIII/264/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2019 r. Minimalną wymaganą liczbę punktów kwalifikującą do umieszczenia na listach określił Prezydent Miasta Gdańska, zgodnie z przewidywanymi możliwościami dotyczącymi dysponowania wolnymi lokalami w 2022 roku.

Na początku każdej listy umieszczono osoby, których wnioski nie zostały zrealizowane w poprzednim roku.

Listy osób wstępnie zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej zostały zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Gdańska w dniu 14 marca 2022 r. po ich zaopiniowaniu przez Komisję Polityki Gospodarczej i Morskiej Rady Miasta Gdańska. W dniu 12 października 2022 r. zostały sporządzone i zatwierdzone dodatkowe listy, uwzględniające złożone odwołania. Do listy socjalnej dopisano 2 osoby, do listy komunalnej pieczy dopisano 1 osobę, do listy TBS dopisano 1 osobę.

Listy mieszkaniowe realizowane były w następujący sposób:

- Osobom umieszczonych na listach przedstawiane były propozycje zapoznania się położeniem i stanem technicznym lokalu.
- W przypadku przyjęcia propozycji najmu określonego lokalu, wniosek był weryfikowany pod kątem spełnienia kryteriów kwalifikujących, a następnie wydawana była danej osobie oferta zawarcia umowy najmu zaproponowanego wcześniej lokalu. Po przyjęciu oferty, Gdańskie Nieruchomości zawierały umowę najmu lokalu.

Osoby, które nie zostały objęte listami z powodu uzyskania zbyt małej ilości punktów w ramach dokonanej kwalifikacji punktowej, zostały o tym pisemnie zawiadomione wraz z informacją o wymaganej minimalnej liczbie punktów.

Dla osób, które z powodu uzyskania zbyt małej liczby punktów nie zostały umieszczone na rocznej liście komunalnej i rocznej liście komunalnej pieczy zastępczej została uruchomiona Publiczna oferta najmu lokali mieszkalnych w zamian za wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę, której regulamin został przyjęty zarządzeniem nr 1561/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 12 sierpnia 2022 r. Oferta obejmowała 20 lokali do remontu. Zaproszono do niej 192 osoby. W ramach Oferty wydano 19 ofert do zawarcia umowy najmu lokalu.

Dla osób, które z powodu uzyskania zbyt małej ilości punktów nie zostały objęte roczną listą TBS wydano 16 ofert najmu lokali z zasobu TBS, których przyjęcia odmówiły osoby umieszczone na rocznej liście na rok 2022.

Dodatkowo zostały przeprowadzone 2 nabory wniosków na lokale z zasobu TBS z dopłatą do czynszu, których regulaminy zostały przyjęte następującymi zarządzeniami PMG:

1. zarządzeniem nr 727/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 21 kwietnia 2022 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu programu „Lokale przy ul. Szczygłej 4 z dopłatą do czynszu”
2. zarządzeniem nr 1615/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 22 sierpnia 2022 r. w sprawie Regulaminu programu „Lokale przy ul. Niecałej 9 z dopłatą do czynszu”.

Do obu naborów mogli przystąpić wszyscy mieszkańcy Gdańska, spełniający wymagane kryteria.

W ramach naboru wniosków na lokale przy ul. Szczygłej 4 zaoferowano 21 lokali. Do naboru przystąpiło 68 osób. Wszystkie lokale zostały zasiedlone.

W ramach naboru wniosków na lokale przy ul. Niecałej 9 zaoferowano 18 lokali. Do naboru przystąpiło 57 osób. Wszystkie lokale zostały zasiedlone.

## **2. Statystyka dot. zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gdańska w 2022 roku**

Liczba lokali mieszkalnych ogółem - 16.044, w tym:

- w budynkach komunalnych - 5.678
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych - 8.994
- w innych budynkach - 812
- w budynkach GIS – 560

## **3. Statystyki dot. wniosków**

Dane podane niżej dotyczą wniosków złożonych w 2021 roku, w wyniku rozpatrzenia których zostały sporządzone roczne listy mieszkaniowe na 2022 rok.

Ilość wniosków ogółem - 1415

Ilość wniosków odrzuconych - 666

Ilość wniosków pozytywnie zakwalifikowanych – 749, z czego na roczne listy mieszkaniowe na 2022 rok zostały umieszczone łącznie 142 osoby.

W 2022 roku przydzielono 136 mieszkań osobom zakwalifikowanym do udzielenia pomocy mieszkaniowej, w tym:

- 62 z tytułu realizacji rocznych list sporządzonych na rok 2021 i 2022,
- 19 z tytułu realizacji programu „Publiczna oferta najmu lokali (...),
- 16 dla osób, które zakwalifikowane zostały do najmu lokalu z zasobu TBS, lecz uzyskały zbyt małą liczbę punktów do umieszczenia na rocznej liście (tzw. lista rezerwowa),
- 39 z tytułu realizacji naboru wniosków na lokale z zasobu TBS z dopłatą do czynszu.

Wydane oferty najmu lokali wg dzielnic:

- ✓ z zasobu komunalnego – łącznie wydano 65 ofert, w tym w dzielnicach:
  - Brzeźno – 7
  - Dolne Miasto - 1
  - Kokoszeki – 1
  - Łostowice – 1
  - Nowy Port – 2
  - Oliwa – 7
  - Orunia – 7

- Przeróbka – 1
- Siedlce – 2
- Stogi – 5
- Suchanino – 3
- Śródmieście – 4
- Ujeścisko – 14
- Wrzeszcz – 10

✓ z zasobu TBS – łącznie wydano 71 ofert, w tym w dzielnicach:

- Dolne Miasto – 22
- Letnica – 20
- Łostowice – 13
- Orunia – 1
- Stogi – 1
- Ujescisko - 14

#### **4. Statystyka dot. wyremontowanych lokali w 2022 roku**

W roku 2022 zostało wyremontowanych 212 lokali, w tym:

- 130 lokali zostało wyremontowanych kompleksowo,
- 79 lokali zostało wyremontowanych w zakresie znacznym (tutaj wchodzi takie prace jak remonty pojedynczych pomieszczeń, łazienek, wymiana stolarki itp.)

W ramach tej liczby 212 w 109 lokalach został zmieniony sposób ogrzewania na ogrzewanie ekologiczne.

Jeśli chodzi o rewitalizację kamienic to w 2022 roku zmodernizowano 18 budynków (zakres ograniczony: izolacja, elewacja, wymiana stolarki okiennej – BEZ REMONTÓW LOKALI):

##### **Dolne Miasto:**

- Pod Zrębem 7
- Pod Zrębem 8
- Plac Wałowy 5
- Plac Wałowy 9
- Dolna Brama 4
- Dolna Brama 6
- Pod Zrębem 5B

##### **Orunia:**

- Gościnną 14
- Gościnną 16

- Gościnną 18
- Trakt Św. Wojciecha 81
- Trakt Św. Wojciecha 83
- Trakt Św. Wojciecha 85
- Trakt Św. Wojciecha 101
- Trakt Św. Wojciecha 103A
- Trakt Św. Wojciecha 109
- Trakt Św. Wojciecha 111
- Rejtana 18

### **Podsumowanie**

Podczas prac Zespołu Kontrolnego zostały przeprowadzone rozmowy z pracownikami oraz przeanalizowane dokumenty.

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

/-/ Michał Hajduk	/-/ Bogdan Oleszek	/-/ Krystian Kłós	/-/ Andrzej Skiba
<i>Przewodniczący Zespołu</i>	<i>Członek Zespołu</i>	<i>Członek Zespołu</i>	<i>Członek Zespołu</i>