

UZASADNIENIE

Dnia 2 lutego 2026 r. (data wpływu 4 lutego 2026 r.), do Rady Miasta Gdańska, wpłynęła skarga Pani XY, na sposób załatwienia wniosku z dnia 16 grudnia 2025 r., przez Prezydenta Miasta Gdańska. W piśmie, skarżąca wnosi o wymianę stolarki okiennej i dokonania remontu, zwłaszcza ocieplenia, w lokalu mieszkalnym przy ul. XY w Gdańsku oraz by zakres prac uwzględniał treść ostatecznej decyzji administracyjnej z dnia 05.09.2000 r. PINB XY, czyli spełnienia żądania z wniosku z dnia 16 grudnia 2025 r. oraz ustalenie osób winnych niezałatwieniu wniosku.

W toku prac Komisji ds. Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Gdańska zostało przedstawione stanowisko zastępczyni Prezydenta Miasta Gdańska, Pani Emilii Łodzińskiej. W odpowiedzi wyjaśniono, że przedmiotem skargi wniesionej jest pismo o sygnaturze XY, skierowane do lokatorki przez Gdańskie Nieruchomości, a nie przez Biuro Prezydenta Miasta Gdańska. Wskazana przez Panią podstawa prawna mogłaby mieć zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdyby przedmiotowe pismo zostało wystosowane przez Kancelarię Prezydenta Miasta Gdańska lub Zastępcę Prezydenta Miasta Gdańska. W takim przypadku zastosowanie miałyby przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, a odpowiedź organu powinna zostać udzielona z zachowaniem terminów określonych w tych przepisach. Natomiast pismo, do którego odnosi się Pani w skardze z dnia 02.02.2026 r., (data wpływu 04.02.2026 r.), zostało skierowane do Gdańskich Nieruchomości, a korespondencja prowadzona pomiędzy Panią skarżącą a jednostką organizacyjną nie podlega przepisom Kodeksu postępowania administracyjnego, ponieważ Gdańskie Nieruchomości funkcjonują jako Samorządowy Zakład Budżetowy, a nie jako organ administracji samorządowej. Z tego względu regulacje K.P.A. nie mają w tej sytuacji zastosowania.

W odniesieniu do przywołanej przez skarżącą decyzji nakazowej Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego z dnia 05.09.2000 r., potwierdzono, że pozostaje ona w mocy, ponieważ nie została wygaszona ani wycofana z obrotu prawnego. Jednocześnie wskazać należy, że zakres prac w niej określonych nie odpowiada w pełni aktualnemu stanowi technicznemu budynku, ustalaniem w ramach przeglądów rocznych i pięcioletnich. W bieżącym roku przypada termin przeprowadzenia obowiązkowego przeglądu pięcioletniego, w związku z czym zgłoszone uwagi zostaną przekazane Wykonawcy do uwzględnienia i weryfikacji w toku sporządzania dokumentacji. Nie podważając potrzeby realizacji prac remontowych, należy jednocześnie zaznaczyć, że roboty budowlane wykonane samowolnie po 2000 r., ostatecznie, które zostały zalegalizowane w 2013 r., wpłynęły na zmianę stanu technicznego obiektu, co skutkuje częściową dezaktualizacją zaleceń zawartych w przedmiotowej decyzji.

Ponadto ustalenia przedstawione w piśmie z dnia z dnia 15 stycznia 2026 r., pozostają aktualne i wymiana stolarki okiennej w ilości dwóch sztuk wraz z wykonaniem prac termoizolacyjnych została zakwalifikowana do realizacji. Należy jednak zauważyć, że harmonogram prac prowadzonych przez Gdańskie Nieruchomości podlega bieżącej aktualizacji z uwzględnieniem obowiązujących priorytetów inwestycyjnych. Jego modyfikacja wynika również z konieczności racjonalnego i efektywnego rozdysponowania dostępnych środków finansowych tak, aby w pierwszej kolejności zapewnić realizację zadań o najwyższym stopniu pilności. W związku z powyższym w ostatnim tygodniu lutego bieżącego roku Gdańskie Nieruchomości przeprowadzą wizję lokalną w przedmiotowym budynku. Czynność ta ma na celu ustalenie bieżącego stanu faktycznego oraz przygotowanie możliwie precyzyjnego planu działania. Stan techniczny budynku podlega okresowym przeglądom wymagany przepisami prawa; dotychczasowe kontrole nie wykazały zagrożenia dla mieszkańców ani otoczenia. Część prac została już wykonana (m.in. roboty kominowe, dekarские, naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej). W styczniu i lutym 2026 r., przeprowadzono kolejne czynności związane z usunięciem awarii instalacji wodnej, realizacja dalszych robót wymaga uzgodnień z mieszkańcami oraz dostępu do wszystkich lokali i piwnicy w budynku.

Należy zauważyć, że w związku z prowadzonymi od 2020 r. pracami projektowymi dotyczącymi przebiegu linii Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Południe część działań, w tym postępowań związanych z wykupem nieruchomości, została wstrzymana do czasu wyboru ostatecznego wariantu trasy. Na etapie Studium Programowo-Przestrzennego (SPP) Biuro Rozwoju Gdańska w latach 2020-2021 przeanalizowało łącznie aż 97 wariantów przebiegu nowej linii kolejowej przez południowe dzielnice metropolii, z czego do dalszych analiz w ramach Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowego zarekomendowane zostały 4 warianty. Budynek przy ul. XY znajduje się na terenie uwzględnionym w jednym z tych 4 wariantów. W styczniu 2026 podpisano umowę na sporządzenie tzw. Masterplanu. Prace projektowe zaplanowane są na około 18 miesięcy. Po tym terminie będzie możliwe odniesienie się do ostatecznego przebiegu i wpływu całej inwestycji na strukturę zabudowy i poszczególne budynki, w tym dom jednorodzinny przy ul. Zamiejskiej 15. Przedmiotowy budynek znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską jako otoczenie historycznego przedmieścia południowego Gdańska (wpis do rejestru z dnia 24.10.2024 r.). Od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wpisu do rejestru zastosowanie mają ograniczenia wynikające z art. 10a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. zakaz prowadzenia prac mogących naruszyć substancję lub zmienić wygląd obiektu. Obwieszczenie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wszczęcia postępowania z dnia 13.12.2023 r., stanowi formalne datę od kiedy cały analizowany teren podlegał ograniczeniom nałożonym w art. 10a ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami. Decyzja o wpisie do rejestru zabytków ogłoszona dnia 24.10.2024 r., została następnie uchylona w dniu 24.10.2025 r., przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego i przekazana do ponownego rozpatrzenia, co skutkuje ponownym obowiązywaniem wskazanych wyżej ograniczeń, do czasu zakończenia postępowania. Należy wskazać, że korespondencja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, kierowana do Pani XY (z dnia 13.08.2025), na którą Pani XY się powołuje, miała charakter informacyjny i nie stanowiła zaleceń ani decyzji dotyczących zakresu robót. Co do zasady, wszelkie prace wpływające na wygląd zabytku (np. kolorystyka elewacji, stolarka, podziały architektoniczne) wymagają uzyskania stanowiska PWKZ. Gdańskie Nieruchomości nie kwestionowały zasadności wykonania prac remontowych. Zadania pozostają ujęte w planach jednostki od 2023 r., jednak ich realizacja wymaga uprzedniego dopełnienia wspomnianych wyżej procedur formalnych.

Ponadto przywołany przez skarżącą wyrok WSA w Warszawie (VII SA/Wa 1875/16) dotyczy odmiennego stanu faktycznego oraz obiektu o innych wartościach chronionych, dlatego nie może stanowić podstawy do przenoszenia zawartych w nim rozstrzygnięcia, tezy i części uzasadnienia, którą skarżąca przywołuje. Ponadto należy zauważyć, że w przywołanym przykładzie postępowanie przed organem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków było przeprowadzone. Istota sprawy dotyczy też treści rozstrzygnięcia właśnie tego organu, a nie samego faktu zajęcia lub nie zajęcia stanowiska przez Organ.

Przedmiotowa nieruchomość nadal stanowi własność Gminy Miasta Gdańska. Postępowanie w sprawie jej wykupu, zainicjowane wnioskiem Pani XY z dnia 16.07.2020 r., zostało wstrzymane do czasu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 18.10.2023 r., Pani XY, będąca wówczas najemcą budynku przy ul. XY oświadczyła m.in. że wznowi wniosek o wykup nieruchomości. Poinformowano wówczas najemcę, że w przypadku wykonania nakładów przez Gminę na wskazaną nieruchomość należy mieć na względzie, że koszty mogą być przedmiotem rekalkulacji i zostaną uwzględnione w postępowaniu dotyczącym wykupu. O powyższym wnioskodawczyni została poinformowana pismem z dnia 13.05.2024 r.

Rada Miasta Gdańska jest właściwa do rozpatrzenia skargi, zgodnie z art. 229 pkt 3 k.p.a. i uznaje przedmiotową skargę za bezzasadną.

Mając na względzie powyższe okoliczności konieczne i zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

WNIOSKODAWCA:

Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji

Rady Miasta Gdańska

- za Komisję

Przewodniczący

Cezary Śpiewak-Dowbór

OPINIA PRAWNA:

Radca Prawny

Grzegorz Jakubowski