



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Departament Administracji Publicznej

KAP.410.003.07.2022

Pan
Sławomir Stanik
Dyrektor
Miejskiego Zarządu Lokalami
ul. Garbarska 55/57
26-600 Radom

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/004 – Udostępnianie osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów mieszkaniowych gmin

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Miejski Zarząd Lokalami, ul. Garbarska 55/57, 26-600 Radom (dalej: MZL)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Sławomir Stanik, Dyrektor Miejskiego Zarządu Lokalami od 1 kwietnia 2016 r. (dalej: Dyrektor) (akta kontroli str. 7)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie. 2. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym. 3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymywanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. 2 września 2022 r. z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli, Departament Administracji Publicznej
Kontrolerzy	1. Sebastian Krawczyk - główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/69/2022 z 14 lipca 2022 r. 2. Wanda Jeziorska - specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/68/2022 z 14 lipca 2022 r. 3. Bartosz Mięsak - starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/67/2022 z 14 lipca 2022 r. (akta kontroli str. 1-6)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Miejskiego Zarządu Lokalami w zakresie udostępniania osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnego zasobu mieszkaniowego
Uzasadnienie oceny ogólnej	Miejski Zarząd Lokalami rzetelnie i zgodnie z zasadami uchwały nr 279/2003 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 listopada 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia (dalej: uchwała w sprawie zasad wynajmu) realizował proces przyznawania mieszkań, zamiany lokali oraz zawierania umów najmu z osobami niepełnosprawnymi wnioskującym o ich przydział. Rzetelnie weryfikowano uprawnienia wnioskodawców. MZL regularnie i terminowo dokonywał przeglądów budynków, w których znajdowały się lokale przystosowane do osób niepełnosprawnych. Zgodnie z prawem prowadzone były książki obiektów budowlanych. Stwierdzona w toku kontroli nieprawidłowość dotyczyła nierealizowania zaleceń dotyczących malowania klatek schodowych, stwierdzonych w toku okresowych

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

przeглядów budynków, w których były lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Kolejna nieprawidłowość, polegająca na nieprawidłowym oznakowaniu miejsca parkingowego przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych, została usunięta w trakcie kontroli.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowe kontrolowanej działalności

OBSZAR	1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie
Opis stanu faktycznego	Jednostką zarządzającą mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Radomia jest Miejski Zarząd Lokalami, który został utworzony na podstawie uchwały nr 209/2007 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 października 2007 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Miejski Zarząd Lokalami w Radomiu. Zgodnie ze statutem³ podstawowym przedmiotem działalności MZL jest m.in. zarządzanie i administrowanie nieruchomościami lokalowymi, będącymi własnością Miasta Radomia oraz pozostającymi w samoistnym posiadaniu Miasta Radomia za wyjątkiem zarządzanych przez inne podmioty. Działalnością MZL kieruje Dyrektor, który także reprezentuje jednostkę na zewnątrz. Organem sprawującym nadzór nad MZL jest Prezydent Miasta Radomia. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym przez MZL prowadzone było na podstawie Wieloletnich Programów Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasta Radomia na lata 2015-2019⁴ i 2020-2024⁵ oraz uchwały w sprawie zasad wynajmu. MZL przy rozpatrywaniu wniosków mieszkańców o zawarcie umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia współpracuje ze Społeczną Komisją Mieszkaniową (dalej: SKM), powołaną zarządzeniem Nr 666/2015 Prezydenta Miasta Radomia z dnia 30 lipca 2015 r. (akta kontroli str. 13-15, 684-690)
OCENA CZĘŚTKOWA	W związku z brakiem działań MZL w zakresie tworzenia warunków organizacyjno-prawnych związanych z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie, Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od formułowania oceny w tym obszarze.
OBSZAR	2. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym
Opis stanu faktycznego	1. W okresie objętym kontrolą w ramach mieszkaniowego zasobu zarządzanego przez MZL, liczba mieszkań komunalnych wyniosła na 1 stycznia 2019 r. 3775⁶, natomiast wg stanu na 30 czerwca 2022 r. 3695 lokali⁷ (spadek o 2,12%). Liczba lokali uległa zmniejszeniu w drodze m.in. sprzedaży 91 lokali⁸. Dwa lokale zostały pozyskane przez gminę w wyniku dziedziczenia. Dodatkowo, w przypadku jednej nieruchomości zawierającej 17 lokali dokonano zniesienia współwłasności poprzez nabycie przez gminę 50% udziału. Tym samym gmina została jedynym właścicielem nieruchomości⁹.

³ Stanowiącym załącznik do uchwały numer 209/2007.

⁴ Przyjęty uchwałą nr 75/2015 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23 lutego 2015 r.

⁵ Przyjęty uchwałą nr XXXIII/280/2019 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 16 grudnia 2019 r.

⁶ W tym 2435 lokali znajdujących się w 259 budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

⁷ W tym 2154 lokale w 256 budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

⁸ 89 mieszkań komunalnych zostało sprzedanych na rzecz najemców, 2 sprzedane mieszkania komunalne znajdowały się w budynkach wykwaterowanych.

⁹ Akt notarialny Rep. A Nr 2541/2021 z dnia 25.02.2021 r.

W okresie objętym kontrolą liczba lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo, wchodzących w skład zasobu, nie uległa zmianie i wyniosła 11.

Analiza przedstawionych w toku kontroli planów budżetowych na kolejne lata wraz z załączonymi do nich planami remontów wykazała, że w kolejnych latach objętych kontrolą MZL otrzymał z budżetu miasta kwoty stanowiące odpowiednio: 11,78%, 18,41%, 15,78% oraz 10,36% wnioskowanych środków na remonty.

Dyrektor MZL wyjaśnił, że w okresie objętym kontrolą, MZL nie dostosowywał lokali dla potrzeb osób niepełnosprawnych z uwagi na niewystarczającą ilość środków finansowych, które przydzielono w budżecie na dany rok przez Urząd Miasta Radomia. Ze względu na fakt, że MZL co roku otrzymuje tylko kilkanaście procent wnioskowanych do Zastępcy Prezydenta Miasta Radomia oraz Skarbnika Miasta, środków na remonty, w pierwszej kolejności wykonywane są naprawy oraz remonty pustostanów przeznaczonych dla najemców pochodzących z budynków wyłączanych z użytkowania na skutek złego stanu technicznego lub w związku z realizacją miejskich inwestycji.

Kontrola wykazała, że MZL planuje pozyskać do zarządzania pięć nowych lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych, w związku z planowaną do realizacji przez Miasto inwestycją polegającą na budowie wielorodzinnego budynku komunalnego. Ponadto, MZL planuje wnioskować w kolejnych latach o przyznanie środków z Miasta na dostosowanie lokali przeznaczonych na potrzeby najmu socjalnego dla dwóch osób oczekujących na przydział, poruszających się na wózku inwalidzkim¹⁰.

(akta kontroli str. 70-419, 495-538, 566-602, 693)

2. Lokale przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową znajdowały się w budynkach wybudowanych po 1990 roku, które wyposażono w podjazdy i miejsca parkingowe. Ogrzewanie w budynkach pochodziło z kotłowni gazowych zlokalizowanych w pomieszczeniach technicznych, z sieci centralnego ogrzewania oraz kotłów gazowych. Ciepła woda dostarczana była z lokalnych kotłowni gazowych lub zapewniona była poprzez wewnętrzne źródła, tj. elektryczne podgrzewacze wody i kotły gazowe. Budynki posiadały instalacje gazowe dla potrzeb kuchni.

Osoby z inną niepełnosprawnością niż ruchowa zajmowały lokale znajdujące się m.in.: w budynkach z okresu przedwojennego, które nie były wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłą wodą z sieci miejskiej. Posiadały instalacje zimnej wody i piece na opał stały. W wyniku wykonanych przed 2019 r. modernizacji, część lokali wyposażono w instalacje centralnego ogrzewania¹¹ oraz instalacje gazowe. Ponadto, osoby niepełnosprawne zajmowały także lokale znajdujące się w budynkach powojennych posiadających instalacje centralnego ogrzewania i gazowe.

3. Ustalono, że MZL nie posiada informacji o osobach niepełnosprawnych, wynajmujących przed 2019 r. lokale, które nie były i nadal nie są przystosowane do ich potrzeb. Nie pozyskiwano również informacji o osobach, które w chwili zawarcia umowy nie były osobami niepełnosprawnymi natomiast obecnie posiadają taki status.

Dyrektor MZL wyjaśnił, że osoby niepełnosprawne ubiegające się o przydział lokali mają różne stopnie niepełnosprawności. Nie każda niepełnosprawność wymagała jakichkolwiek modyfikacji lokalu. W związku z powyższym nie można określić, ile

¹⁰ Szacunkowy koszt remontu jednego lokalu to ok. 30-35 tys. zł bez kosztów wykonania dostosowania budynku (podjazd, wydzielanie parkingu itp.).

¹¹ Wcześniej mieszkania ogrzewane piecami.

w okresie objętym kontrolą, przydzielonych lokali było niedostosowanych do potrzeb konkretnej osoby z niepełnosprawnością.

(akta kontroli: str. 41-42)

4. W okresie objętym kontrolą MZL pozytywnie rozpatrywał wnioski osób niepełnosprawnych¹² o wyrażenie zgody na wykonanie prac adaptacyjnych w celu dostosowania mieszkań do ich potrzeb. Uzyskanie tej zgody było warunkiem otrzymania przez osoby wnioskujące dofinansowania prac budowlanych przez Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (dalej: PFRON)¹³.

W okresie objętym kontrolą MZL pozytywnie zrealizował dwa z 10 wniosków osób niepełnosprawnych/gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną o zamianę mieszkania na inny lokal będący w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Radom (20% wszystkich założonych). Pięć wniosków nie zostało rozpatrzonych pozytywnie z powodu m.in. braku dostępności lokalu wskazanego przez wnioskodawcę¹⁴. Badanie procedury postępowań dotyczących zamiany lokalu przez osoby niepełnosprawne wykazało, że odbywała się ona zgodnie z kryteriami określonymi w uchwale w sprawie zasad wynajmu.

(akta kontroli str. 17-28, 420-481)

5. Wg stanu na 1 stycznia 2019 r. liczba osób niepełnosprawnych (gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną) oczekujących¹⁵ na przydział lokalu mieszkalnego wyniosła 10 osób. W kolejnych latach liczba ta wyniosła: jedna osoba na 1 stycznia 2020 r., pięć osób na 1 stycznia 2021 r., pięć osób na 1 stycznia 2022 r. i trzy osoby na koniec czerwca 2022 r.

W okresie objętym kontrolą osobom niepełnosprawnym przydzielono łącznie 57 lokali.

(akta kontroli str. 672-683, 691-692)

6. Szczegółowe badanie 21 wybranych postępowań zakończonych zawarciem umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu¹⁶ wykazało, że najkrótszy oraz najdłuższy czas oczekiwania na mieszkanie wynosił: dla mieszkań przyznanych w 2019 r. – od 2 miesięcy do 4 lat i 11 miesięcy, w 2020 r. – od 2 miesięcy do 5 lat i 2 miesięcy, w 2021 r. – od 2 miesięcy do 6 lat i 9 miesięcy, i od 1 roku i 7 miesięcy do 4 lat i 2 miesięcy dla mieszkań przyznanych w 2022 r.

Spośród 57 lokali przyznanych osobom niepełnosprawnym w 23 przypadkach okres oczekiwania wyniósł mniej niż 1 rok, w 15 przypadkach – między jeden rok a dwa lata, a w 19 przypadkach – ponad dwa lata.

Kontrola wykazała, że długie oczekiwanie na przyznanie mieszkania wynikało m.in. z nieuzupełniania przez wnioskodawców żądanych przez MZL dokumentów

¹² W okresie 1.01.2019 r.-30.06.2022 r. wpłynęły 22 wnioski o wyrażenie zgody na likwidację barier architektonicznych w związku z niepełnosprawnościami wnioskodawców, które dotyczyły m.in.: remontu łazienki, montażu spustu łazienkowego, remontu i adaptacji toalety.

¹³ PFRON przyznaje dofinansowanie do kosztów adaptacji lub remontu mieszkania w zakresie przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych (adaptacja łazienki, likwidacja barier architektonicznych).

¹⁴ Spośród pozostałych wniosków jeden wniosek jest na etapie opiniowania przez SKM, jeden wniosek będzie rozpatrzony po uregulowaniu zaległości czynszowych z tytułu poprzedniego najmu, jeden wniosek rozpatrzono pozytywnie przez SKM, jednak wnioskodawca w wyznaczonym terminie nie udzielił odpowiedzi na propozycję MZL przydziału lokalu.

¹⁵ Osoby, które złożyły wniosek o przydział lokalu i zostały pozytywnie zaopiniowane przez SKM, a jednocześnie nie otrzymały od MZL propozycji najmu lokalu.

¹⁶ Do badania wybrano z każdego roku objętego kontrolą 6 spraw, które rozpatrywane były najdłużej i najkrócej, z wyjątkiem 2022 r., w którym były tylko 3 sprawy (100% próby): GZ.4140.20.2018, GZ.4140.22.2012, GZ.4140.33.2018, GZ.4140.59.2018, GZ.4140.91.2020, GZ.4140.152.2019, GZ.4140.162.2014, GZ.4140.172.2020, GZ.4140.174.2020, GZ.4140.176.2018, GZ.4140.183.2013, GZ.4140.183.2019, GZ.4140.198.2016, GZ.4140.202.2012, GZ.4140.279.2014, GZ.4140.363.2015, GZ.4140.441.2014, GZ.4140.142.2019, GZ.4140.43.2013, GZ.4140.268.2016, GZ.4140.213.2011.

w postaci np. zaświadczeń o osiągniętych dochodach, co powodowało, że wnioski nie mogły być przedstawione do zaopiniowania przez SKM¹⁷.

Szczegółowa analiza wniosków złożonych do MZL, wykazała, że mieszkania były przydzielane zgodnie z kryteriami określonymi w uchwale w sprawie zasad wynajmu, po uzyskaniu pozytywnej opinii SKM. W ramach badania złożonych wniosków o przydział lokalu, sprawdzeniu podlegały: kompletność dokumentów, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, sytuacja materialna, przebywanie na terenie Miasta oraz status osoby niepełnosprawnej. W przypadku braków w dokumentach wnioskodawcy byli wzywani do ich uzupełnienia. Listę osób niepełnosprawnych/rodzin z osobą niepełnosprawną, które zakwalifikowane zostały do przydziału lokalu mieszkalnego sporządzono chronologicznie, wykreślając (usuwając) na bieżąco z niej osoby, które przyjęły propozycje wynajmu mieszkania i podpisały umowę. W przypadku otrzymania negatywnej opinii SKM, MZL prawidłowo i terminowo informował wnioskodawców, wraz ze wskazaniem powodów otrzymania takiej opinii.

(akta kontroli str. 669-670, 672-683, CD_1 plik 1-31)

7. Według danych MZL, na 30 czerwca 2022 r. wnioski trzech osób niepełnosprawnych czekały na przyznanie lokalu po otrzymaniu pozytywnej opinii SKM.

Kontrola wykazała, że okres oczekiwania tych osób na opinię Komisji wynosił: 2 miesiące, 1 rok i 5 lat 11 miesięcy. W toku kontroli ustalono jednak, że najdłuższy czas oczekiwania wynikał z nieuzupełnienia dokumentów przez wnioskodawcę, przez co bieg postępowania o przyznanie lokalu został wstrzymany. Po uzupełnieniu brakujących dokumentów, postępowanie zostało wznowione. W przypadku rocznego czasu oczekiwania wnioskodawca zobowiązany był złożyć ponownie wniosek o przyznanie lokalu mieszkalnego, ponieważ został wykreślony z listy oczekujących z powodu trzykrotnej odmowy zawarcia umowy najmu, zgodnie z § 18 ust. 7 uchwały w sprawie zasad wynajmu¹⁸.

(akta kontroli: str. 66-69, 482-493, 694)

8. Analiza wybranych 21 umów najmu lokali zawartych w okresie objętym kontrolą wykazała, że MZL przestrzegało zasad dotyczących terminów, na jakie mogą być zawierane umowy w zależności od rodzaju mieszkania.

Umowy najmu socjalnego lokali zawarte zostały na czas oznaczony, zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁹ oraz zgodnie z § 16 uchwały w sprawie zasad wynajmu²⁰. Przed ponownym zawarciem umów najmu socjalnego lokali, MZL weryfikowało uprawnienia do przedłużenia umów na następny okres. W odniesieniu do pozostałych lokali mieszkalnych, umowy najmu zawarte były na czas nieoznaczony, co było zgodne z art. 5 ust. 2 ww. ustawy²¹.

W wyniku kontroli monitorowania przez MZL terminów zakończenia umów najmu zawartych na czas oznaczony, stwierdzono trzy przypadki wystosowania wezwań

¹⁷ Najdłużej oczekującymi były dwie osoby, które złożyły wnioski w 2013 r. i 2014 r. a zawarły umowy najmu odpowiednio: 9.09.2021 r. i 21.09.2019 r. (znak sprawy: GZ.4140.279.2014 i GZ.4140.183.2013).

¹⁸ Wg stanu na dzień 24 maja 2020 r.

¹⁹ Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm., dalej: ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy.

²⁰ W badanej próbie wystąpiło 15 umów najmu lokalu socjalnego. Zgodnie z § 17 uchwały w sprawie zasad wynajmu, lokale socjalne wynajmowane są na okres co najmniej roku z możliwością przedłużenia o kolejne lata. Przepis zmieniony uchwałą nr XXXVIII/348/2020 z dnia 25 maja 2020 r. - lokale na zasadach socjalnych wynajmowane są na okres co najmniej jednego roku z możliwością przedłużenia na okres do trzech lat.

²¹ W badanej próbie wystąpiło 5 umów najmu lokali mieszkalnych. Jedna umowa najmu lokalu mieszkalnego została zawarta na czas wykonania remontu przez najemcę. Po wykonaniu remontu, najemca zdał lokal do MZL i umowa nie została zawarta (znak sprawy: GZ.4140.142.2019)

do zawarcia kolejnych umów najmu²² po upływie pięciu²³ oraz 10²⁴ miesięcy po wygaśnięciu poprzednich umów.

Według wyjaśnień Dyrektora MZL, w wyniku błędu systemu SoftHard²⁵ nie zostały wysłane zawiadomienia o zbliżającym się terminie zakończenia umów najmu. W okresie od zakończenia obowiązywania umów najmu do zawarcia nowych umów naliczane i uiszczane było odszkodowanie czynszowe z tytułu bezumownego korzystania z lokali. Ponadto, wyjaśnił, że nastąpiło dostosowanie systemu komputerowego do weryfikacji okresu trwania umów i obecnie na bieżąco wysłane są generowane w systemie wezwania do przedłużenia umów najmu. W przypadku niezgłoszenia się najemców w wyznaczonym terminie wysyłane są wezwania do zdania lokalu. W przypadkach braku umów i przy jednoczesnym występowaniu zadłużenia, wysyłano wezwania do zdania lokalu, a docelowo wobec takich lokatorów, MZL prowadził postępowania eksmisyjne i egzekucyjne.

(akta kontroli: str. 47-65, 564-565, CD_1 plik 1-31)

9. Liczba lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego osobom niepełnosprawnym wyniosła w 2019 r. - 17, w 2020 r. - 17, w 2021 r. - 13, w 2022 r. – osiem.

Badanie przeprowadzone na podstawie 15 umów najmu socjalnego²⁶ lokali wykazało, że zawarto je zgodnie z kryteriami określonymi w art. 22 oraz art. 23 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

(akta kontroli str. 17, 669-681, CD_1 plik 2-7, 9, 11-14, 16-19, 21, 23, 25-31)

10. W okresie objętym kontrolą miało miejsce 91 odmów przyjęcia zaproponowanego przez MZL lokalu osobom niepełnosprawnym/gospodarstwom domowym z osobą niepełnosprawną, dokonanych przez 41 osób²⁷. Czas oczekiwania na przyznanie lokalu w przypadku tych osób wynosił od 4 miesięcy do 3 lat i 6 miesięcy.

Dyrektor MZL wyjaśnił, że odmowy uzasadniano najczęściej nieodpowiednią lokalizacją, niskim standardem proponowanego lokalu, jego strukturą. Duża część osób nie uzasadniała swojej odmowy. Wnioskodawca, który odmówił propozycji najmu lokalu pozostawał na liście osób oczekujących z pozytywną opinią SKM i czekał na kolejną propozycję najmu lokalu, na takich samych zasadach jak osoby znajdujące się na liście. Przyczyny odmowy nie miały wpływu na długość oczekiwania na kolejną propozycję najmu. Nie nastąpiła zmiana miejsca tej osoby na liście osób oczekujących. Nie prowadzono odrębnych list osób, które odmówiły propozycji najmu lokalu.

(akta kontroli str. 66-69, 482-493)

11. W okresie objętym kontrolą do MZL nie wpłynęły skargi obywateli związane z przydzielaniem lokali dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 17, 607-668)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

**OCENA
CZĄSTKOWA**

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania podejmowane przez MZL w badanym zakresie.

²² Jeden przypadek dotyczył umowy remontu poprzedzającej zawarcie umowy najmu.

²³ Sprawy nr: GZ.4140.363.2015, GZ.4140.198.2016.

²⁴ Sprawa numer GZ.4140.20.2018 – umowa na remont

²⁵ System informatyczny dla zarządców nieruchomości, którego funkcje obejmują m.in.: księgowość, rozliczenia mediów, windykację, monitorowanie umów.

²⁶ W ramach 21 badanych spraw.

²⁷ Liczba osób, które zostały zakwalifikowane do przydziału, ale nie przyjęły proponowanych przez MZL lokali i oczekują na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego wynosi odpowiednio: 5 i 36.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Radom było prowadzone zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. Postępowania o przydział lokali mieszkalnych, lokali wynajmowanych na podstawie umów najmu socjalnego oraz dotyczące zamiany mieszkań prowadzone były rzetelnie i zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmu, w szczególności rzetelnie weryfikowane były uprawnienia wnioskodawców do najmu lokalu mieszkalnego oraz socjalnego.

3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymywanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych

Opis stanu
faktycznego

1. MZL brało udział w przygotowywaniu przez Miasto realizacji inwestycji polegającej na budowie komunalnego budynku wielorodzinnego. W lipcu 2022 r. została wykonana dokumentacja projektowa. W jej wyniku MZL zwiększył zasób zarządzanych lokali o 90 mieszkań, w tym pięć dostosowanych do osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 496, 533-538)

2. W okresie objętym kontrolą MZL nie zawierał z najemcami umów na przeprowadzenie remontów mających na celu dostosowanie lokali mieszkalnych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Osoby niepełnosprawne w momencie zawierania umów najmu były informowane o możliwości starania się w PFRON o uzyskanie dofinansowania do remontu.

Na podstawie oględzin dwóch z sześciu budynków, w których znajdowały się lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych²⁸ i jednego, zamieszkiwanego przez osobę z niepełnosprawnością ruchową²⁹ wraz z otoczeniem ustalono, że w dwóch budynkach zaspokojone zostały potrzeby osób niepełnosprawnych (podjazd do budynku, lokalizacja lokali na parterze). W jednym z budynków, w którym lokal przydzielony został osobie z niepełnosprawnością ruchową, nie zostały zapewnione udogodnienia dla osób niepełnosprawnych (podjazd, winda, miejsca dla niepełnosprawnych). Budynek ten był zarządzany przez podmiot zewnętrzny (wspólnota mieszkaniowa).

Dyrektor MZL wyjaśnił, że nie podejmowano działań prowadzących do dostosowania przez wspólnotę budynku do potrzeb osoby niepełnosprawnej, a najemca nie zgłaszał potrzeby dostosowania. Stwierdzono, że najemca wyraził pisemną zgodę na przyjęcie lokalu.

W wyniku oględzin stwierdzono również, że przy jednym z budynków nieprawidłowo oznakowano miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 29-37, 45)

3. Kontrola dokumentacji pięciu z sześciu budynków, w których znajdowały się mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, wykazała, że MZL prowadził dla nich książki obiektu budowlanego wraz z wymaganymi załącznikami, zgodnie z art. 64 ustawy Prawo budowlane³⁰.

Książki te były prowadzone zgodnie ze wzorem i wytycznymi wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego³¹.

²⁸ Zarządzane przez MZL.

²⁹ Zarządzanego przez wspólnotę mieszkaniową.

³⁰ Dz. U. 2021 poz. 2351.

³¹ Dz. U. nr 120 poz. 1134.

W okresie objętym kontrolą MZL przeprowadził wszystkie obowiązkowe przeglądy/kontrole obiektów budowlanych, w których znajdowały się lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, wynikające z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego. Przeglądy te przeprowadzone były terminowo oraz przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, zgodnie z art. 62 ust. 1 oraz 4-6 ustawy Prawo budowlane.

W wyniku ww. przeglądów sformułowano zalecenia dotyczące m.in. oddzielenia pieca gazowego od pomieszczenia, zlikwidowania zasilania gazem innym niż ziemnym w lokalach.

Zrealizowano wszystkie zalecenia z wyjątkiem sformułowanych w toku przeglądów w 2021 r. dotyczących odmalowania ścian w częściach wspólnych budynków (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 539, 545-546)

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Miejsce parkingowe dla niepełnosprawnych przy budynku na ul. Marii Gajl 31, było nieprawidłowo oznakowane. Miejsce to nie zostało oznakowane znakami poziomymi P-18 *stanowisko postojowe* oraz P-24 *miejsce dla osoby niepełnosprawnej*. Było to niezgodne z §20 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie³² w związku z §90 ust. 2 oraz §92 rozporządzenia Ministra Infrastruktury oraz Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 lipca 2002 r. w sprawie znaków i sygnałów drogowych³³ oraz z rozdziałem 5.2.4 załącznika nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach³⁴.

Dyrektor MZL wyjaśnił, że w okresie przekazania do użytkowania budynku zastosowano znak poziomy D-18a wraz z tablicą T-29. W podjętych w latach późniejszych działaniach mających na celu wykonanie oznaczeń poziomych wskazany adres został pominięty.

W toku kontroli niniejsza nieprawidłowość została usunięta poprzez naniesienie prawidłowego oznakowania poziomego, w związku z czym NIK odstępuje od formułowania wniosku pokontrolnego w tym zakresie.

(akta kontroli str. 29-37, 45, 559-561)

2. Po przeprowadzeniu w 2021 r. rocznych przeglądów obiektów budowlanych w pięciu budynkach zarządzanych przez MZL³⁵ zostały sformułowane zalecenia dotyczące odnowienia powłok malarskich na klatce schodowej. Zalecenia te zostały powtórzone w protokołach z przeglądów z 2022 r. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych nie zostały one zrealizowane.

Dyrektor MZL wyjaśnił, że przyczyną niezrealizowania wskazanych zaleceń były niewystarczające środki finansowe. Remont korytarzy i klatek schodowych został ujęty w planie potrzeb remontowych na 2022 r. Z wnioskowanych środków na remonty MZL otrzymał jednak jedynie 10,36% co sprawiło, że zalecenia te nie zostały wykonane. Ponadto, wskazał, że w planie potrzeb remontowych na 2023 r. remont ten zostanie ujęty ponownie.

(akta kontroli str. 539, 545-546)

³² Dz. U. z 2022 poz. 1225.

³³ Dz. U. z 2019 r. poz. 2310, ze zm.

³⁴ Dz. U. z 2019 r. poz. 2311, ze zm.

³⁵ ul. Mroza 3/5, Mroza 7/9, Mroza 13/15, Marii Gajl, 31, Marii Gajl 33.

**OCENA
CZĄSTKOWA**

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli MZL prawidłowo realizował zadania w kontrolowanym obszarze.

W budynkach znajdowała się odpowiednia infrastruktura (podjazdy, brak barier architektonicznych) poza przypadkiem jednego budynku, dla którego miejsce parkingowe dla osoby niepełnosprawnej nie zostało prawidłowo oznakowane. Nieprawidłowość ta została jednak usunięta w trakcie kontroli NIK. Prawidłowo prowadzono książki obiektów budowlanych dla budynków, w których znajdowały się lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Terminowo i prawidłowo przeprowadzano przeglądy/kontrole budynków. MZL nie realizował jednak zaleceń dotyczących malowania klatek schodowych w pięciu budynkach, sformułowanych w toku okresowych przeglądów w 2021 i 2022 r., co spowodowane było otrzymaniem za niskiej wysokości środków finansowych z Miasta.

IV. Wnioski

**Wnioski
pokontrolne**

W związku ze stwierdzonymi w toku kontroli nieprawidłowościami Najwyższa Izba Kontroli wnioskuję o bieżące wykonywanie zaleceń sformułowanych w wyniku kontroli obiektów budowlanych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

**Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń**

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Departamentu Administracji Publicznej Najwyższej Izby Kontroli. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

**Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania
wniosku**

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań. W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, września 2022 r.

Kontrolerzy
Sebastian Krawczyk
Główny specjalista kontroli
państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Administracji Publicznej
Dyrektor
Bogdan Skwarka

.....
Podpis

.....
podpis

Wanda Jeziorska
Specjalista kontroli państwowej

.....
Podpis

Bartosz Mięsak
Starszy inspektor kontroli
państwowej

.....
Podpis