



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.017.04.2022

Pan
Leszek Czaplewski
Prezes Zarządu
Miejskiego Przedsiębiorstwa
Gospodarki Nieruchomościami Spółka z o.o.
w Grudziądzu
ul. Marii Curie-Skłodowskiej 5-7
86-300 Grudziądz

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Spółka z o. o. w Grudziądzu, ul. Curie-Skłodowskiej 5-7, 86-300 Grudziądz ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Leszek Czaplewski Prezes Zarządu Spółki ² , od 12 grudnia 2019 r. Poprzednio funkcję Prezesa Zarządu Spółki pełnili: Zenon Różycki od 1 sierpnia 2009 r. do 15 lutego 2019 r. i Joanna Elszkowska od 16 lutego do 15 grudnia 2019 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym. 2. 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 ³ , z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy
Kontrolerzy	1. Karol Gromotka, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/141/2022 z 6 września 2022 r.

(akta kontroli str.1-12)

¹ Dalej: „MPGN” lub „Spółka”.

² Dalej: „Prezes Spółki”.

³ Tj. do 28 września 2022 r.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej „ustawa o NIK”.

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Spółki w zakresie uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym oraz pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych, a także eksploatację i utrzymywanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Spółka uczestniczyła w procedurach przyznawania lokali osobom niepełnosprawnym w wyniku, których stosowano kryteria określone w Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy⁶. Umowy zawierane w wyniku tych postępowań były zgodne z przepisami.

Czas oczekiwania na przydział lokalu dla osób niepełnosprawnych wynosił od czterech miesięcy do roku i czterech miesięcy.

Systematyczne przeprowadzanie wymaganych kontroli stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych zapewniało bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Zgodnie z przepisami prowadzono książki obiektów budowlanych oraz gromadzono wymaganą dokumentację dla budynków, w których znajdowały się lokale dla osób z niepełnosprawnościami.

W dniu kontroli Spółka dysponowała trzema wolnymi lokalami, przeznaczonymi do wynajęcia osobom z niepełnosprawnościami.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częstkowej⁷ kontrolowanej działalności

OBSZAR

Opis stanu faktycznego

1. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych

Na podstawie umowy o zarządzanie z 7 stycznia 2008 r. Prezydent powierzył i określił zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy – miasto Grudziądz Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Nieruchomościami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Grudziądzu. Do podstawowych zadań Spółki (Zarządcy) należało: [1] zapewnienie prawidłowej eksploatacji budynków i terenów przydomowych; [2] obsługa mieszkańców wynikająca z zadań wynajmującego określonych przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁸ i innych przepisów prawnych, w ramach zatwierdzonych planów rzeczowo-finansowych; [3] racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkalnymi w celu minimalizacji kosztów eksploatacji i zwiększenia wpływów po stronie przychodów; [4] planowanie, księgowanie i analizowanie dochodów i wydatków przypadających na poszczególne nieruchomości; [5] przedkładanie analiz dochodów i wydatków, o których mowa wyżej

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Uchwały: Nr XXXI/146/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy-miasto Grudziądz na lata 2012-2016, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego 28 lutego 2013 r. – zaczęła obowiązywać po upływie 14 dni od daty ogłoszenia, tj. od 14 marca 2013 r. oraz Nr XXVI/231/20 z dnia 6 maja 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – miasto Grudziądz, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego 13 maja 2020 r. – zaczęła obowiązywać po upływie 14 dni od daty ogłoszenia, tj. 27 maja 2020 r., dalej: „Zasady”.

⁷ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana, jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁸ Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm., dalej: „ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy”.

gminie - miasto Grudziądz; [6] przedkładanie gminie - miasto Grudziądz do końca października każdego roku rocznych planów remontowych na poszczególne nieruchomości w celu ich ewentualnej korekty lub zaakceptowania.

Do szczególnych zadań Zarządcy w zakresie prawidłowej eksploatacji budynków i terenów przydomowych należało: [1] utrzymanie w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia poprzez: wywóz nieczystości stałych i płynnych; utrzymywanie w należytym stanie terenów przydomowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz w stanie estetycznym zieleńców, rabat kwiatowych, drzew, krzewów i placów zabaw; zlecanie jednostkom specjalistycznym usług sanitarnych; usuwanie śniegu i likwidacja gołoledzi; [2] zawieranie umów o świadczenia w zakresie: dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków; dostawy energii cieplnej i ciepłej wody oraz obsługi kotłowni lokalnej; dostawy energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnego użytkowania; dostawy gazu do pomieszczeń wspólnego użytkowania; czyszczenia przewodów kominowych dymnych i spalinowych; dostawy gazu do liczników; konserwacji domofonów; konserwacji anten zbiorczych; konserwacji dźwigów osobowych; [3] sprawowanie nadzoru i kontroli nad realizacją usług; [4] zapewnienie ochrony przeciwpożarowej budynków; [5] prowadzenie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań oraz typowanie budynków do remontów kapitalnych; [6] dokonywanie napraw i remontów bieżących oraz usuwanie awarii, a także zlecanie remontów kapitalnych z uwzględnieniem przepisów o zamówieniach publicznych; [7] zgłaszanie do nadzoru budowlanego budynków nadających się do rozbioru lub zagrożonych katastrofą budowlaną; [8] prowadzenie dokumentacji technicznej budynków i ksiąg obiektów; [9] reprezentowanie gminy - miasto Grudziądz we wszystkich sprawach wynikających z prawa własności lokali, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali⁹.

Do szczegółowych zadań Zarządcy w zakresie obsługi mieszkańców (najemców) należało: [1] zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych oraz naliczanie należnych opłat z tytułu czynszu i innych świadczeń; [2] organizowanie przetargów na lokale użytkowe, zawieranie umów najmu na te lokale i naliczanie opłat z tytułu czynszu i innych świadczeń; [3] przyjmowanie od najemców lokali mieszkalnych protokołem zdawczo-odbiorczym, dokonywanie stosownych rozliczeń po wygaśnięciu stosunku najmu oraz przekazywanie najemcom lokali mieszkalnych protokołem zdawczo-odbiorczym; [4] prowadzenie dokumentacji czynszowej lokali mieszkalnych i użytkowych; [5] przyjmowanie oraz egzekwowanie opłat czynszowych i innych należności wynikających z umowy najmu; [6] potwierdzenie druków meldunkowych; [7] zawiadamianie w terminach określonych w odrębnych przepisach najemców lokali mieszkalnych opłacających czynsz regulowany oraz najemców lokali socjalnych zmianie wysokości dotychczasowego czynszu i wysokości świadczeń związanych z najmem; [8] prowadzenie spraw związanych z rozwiązaniem umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ich rozwiązanie.

Do szczegółowych zadań Zarządcy w zakresie obsługi ekonomiczno-finansowej należało: [1] prowadzenie wydzielonej, syntetycznej i analitycznej ewidencji księgowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a w tym: prowadzenie odrębnego rachunku bankowego, a w jego ramach subkonta dochodów i wydatków; prowadzenie rachunków rozliczeniowych z dostawcami usług i wykonawcami remontów; prowadzenie ewidencji czynszów i ich windykacja; opracowanie analiz ekonomicznych i obowiązującej sprawozdawczości i przekazywanie ich gminie - miasto Grudziądz.

(akta kontroli str. 207-212)

⁹ Dz. U. z 2021 r., poz. 1048.

1.1. W okresie objętym kontrolą (od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2022 r.) liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, zarządzana przez Spółkę ogółem¹⁰, zarządzany przez Spółkę, wynosiła odpowiednio 5584; 5261; 5298; 5050; 5054, w tym lokali wolnych 526; 615; 620; 654; 656¹¹ oraz zajętych 5058; 4645; 4678; 4396; 4398.

(akta kontroli str. 54)

W sprawie zmieniającej się liczby lokali Prezes Spółki podał, że stan mieszkaniowego zasobu gminy ogółem zmniejszył się z uwagi na sprzedaż nieruchomości oraz rozbiórki budynków, wymagających sporych nakładów finansowych na remont oraz bieżące utrzymanie.

Jednocześnie wyjaśnił, iż z liczby lokali wolnych w dyspozycji Spółki wydzielono lokale przeznaczone do zasiedlenia. Cała liczba lokali wolnych dotyczy mieszkań w ramach prowadzonej ewidencji i uwzględnia także lokale w nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki bądź kapitalnych remontów.

(akta kontroli str. 197-201)

Według stanu na 27 września 2022 r. MPGN dysponowało trzema pustostanami przeznaczonym do zasiedlenia przez osoby niepełnosprawne, na parterze, o powierzchni użytkowej 35,33 m², 24,40 m² i 25,75 m².

(akta kontroli str. 125-140)

1.2. MPGN nie zarządzał lokalami dla osób niepełnosprawnych, które nie wchodzą w zasób mieszkaniowy gminy.

(akta kontroli str. 46; 191-197)

1.3. W sprawie planowania zwiększenia liczby lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych Prezes Spółki podał, że takie założenia istnieją. Sporządzono plany budowy nowych budynków usytuowanych na „Osiedlu Centralnym”, w których powstanie 20 lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. Jednocześnie Spółka będzie podejmowała się modernizacji posiadanego zasobu zgodnie z zaistniałymi potrzebami dla osób niepełnosprawnych.

Rozpoczęcie inwestycji, o której mowa wyżej, planowane jest w 2023 r.

(akta kontroli str. 70-72; 197-201; 241)

1.4. W okresie objętym kontrolą, spośród 10 osób niepełnosprawnych lub posiadających osobę niepełnosprawną w gospodarstwie domowym, ubiegających się o lokal mieszkalny: dwie osoby otrzymały lub zamieniły dotychczasowy lokal na przystosowany dla osoby niepełnosprawnej; jedna osoba otrzymała lokal na parterze, bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych; trzy osoby otrzymały lokal na parterze budynku nieprzystosowanym dla osoby niepełnosprawnej, jednak rodzaj niepełnosprawności nie wymagał dodatkowych udogodnień, jedna osoba otrzymała lokal o lepszym standardzie na IV piętrze w budynku z windą; jedna osoba odmówiła przyjęcia lokalu z powodu zbyt małej liczby pokoi, dwie osoby zrezygnowały z ubiegania się o przydział lokalu.

(akta kontroli str. 55-69; 123-124)

W sprawie przydzielania osobom niepełnosprawnym lokali z mieszkaniowego zasobu gminy niedostosowanych do ich potrzeb, Prezes Spółki podał, że po zasiedleniu lokali mieszkalnych nie jest prowadzona ewidencja w zakresie stanu zdrowia najemców.

¹⁰ Wg stanu na 1 stycznia 2019 r., na koniec 2019 r., na koniec 2020 r., na koniec 2021 r. i na koniec I półrocza 2022 r.

¹¹ Z tego lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, sprzedaży lub w złym stanie technicznym uniemożliwiających zamieszkanie odpowiednio 225/332/331/422/371.

W przypadku wystąpienia potrzeby dostosowania lokalu, każdy przypadek rozpatrywany jest indywidualnie. Osoby zamieszkujące w zasobach MPGN będące osobami niepełnosprawnymi zgłaszają pisemnie swoje wnioski w celu dostosowania lokalu do swoich potrzeb. W latach 2019-2022 wykonano 11 modernizacji lokali w celu ich dostosowania dla osób niepełnosprawnych.

Ponadto w sprawie przypadków wynajmowania lokalu niedostosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej przez lokatorów (lub członków gospodarstwa domowego), które w chwili zawierania umowy najmu, kilka lub kilkanaście lat wcześniej nie były osobami niepełnosprawnymi, jednakże obecnie są osobami niepełnosprawnymi, podał, że Spółka nie posiada takich informacji z uwagi na brak danych dotyczących liczby osób/gospodarstw domowych, w których jest osoba niepełnosprawna. W przypadku osób ubiegających się o lokal, informacja taka jest powzięta tylko w sytuacji ujawnienia tego faktu przez wnioskodawcę i załączenia do wniosku orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, a także, gdy zainteresowany z własnej inicjatywy poinformuje o tym fakcie Spółkę.

Wśród osób, którym przyznano lokale mieszkalne w okresie od 2019 do 2022 r. występowały trzy gospodarstwa domowe, w których osoby poruszały się na wózku inwalidzkim i przyznane zostały im lokale przystosowane do ich potrzeb. Pozostałe osoby wykazane w okresie objętym kontrolą, spełniające kryteria Zasad i umieszczone na liście, otrzymały lokale przystosowane zgodnie z uwarunkowaniami technicznymi i zdrowotnymi.

(akta kontroli str. 70-72)

1.5. Liczba oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego osobie niepełnosprawnej według stanu na 1 stycznia 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r. wynosiła odpowiednio dziewięć/trzy/cztery/jedna osoba. Według stanu na 1 lipca 2022 r. jedna osoba nadal oczekuje na lokal mieszkalny z zasobu gminnego. Liczba ta w okresie objętym kontrolą zmalała z dziewięciu przypadków według stanu na 1 stycznia 2019 r. do jednego według stanu na 1 lipca 2022 r.

(akta kontroli str. 118)

1.6. Czas oczekiwania na przyznanie lokalu dla osób niepełnosprawnych wynosił od czterech miesięcy do jednego roku i czterech miesięcy.

(akta kontroli str. 120)

1.7. Analiza dokumentacji 10 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego osobie niepełnosprawnej lub w podeszłym wieku i złym stanie zdrowia oraz 10 wniosków rozpatrzonych negatywnie wykazała, że procedura przy ich rozpatrywaniu była zgodna z kryteriami określonymi w Zasadach oraz zgodna z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy.

(akta kontroli str. 121-124)

1.8. W okresie objętym kontrolą MPGN zawarło dziewięć umów o najem lokali mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych, w tym dwie umowy terminowe na najem lokalu mieszkalnego dla osoby niepełnosprawnej na zasadzie najmu socjalnego (dotyczy jednego najemcy i jednego mieszkania). Siedem z tych umów zostało zawartych na czas nieokreślony oraz dwie na czas określony (umowy na zasadzie najmu lokalu socjalnego). Powyższe umowy najmu były zawierane na okresy wynikające z ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

(akta kontroli str. 53; 229)

1.9. W latach 2019-2022 (do 30 czerwca) w jednym przypadku Spółka wynajmowała lokal z zasobu mieszkaniowego gminy na zasadzie najmu socjalnego.

Wyrokiem z 4 grudnia 2007 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu zasądził eksmisję pięciu osób. Jednocześnie orzekł, że cztery osoby są uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego. Po upływie blisko czterech lat, 9 września 2011 r. MPGN wskazał uprawnionym lokal socjalny o powierzchni 33,11 m², w tym 18,81 m² powierzchni mieszkalnej. Umowa najmu została zawarta 5 grudnia 2011 r., uprawnionymi do zamieszkania były trzy osoby.

Do dnia kontroli (20 września 2022 r.) umowa najmu lokalu socjalnego była kilkakrotnie przedłużana. Okres obowiązywania zawieranych w okresie objętym kontrolą umów wynosił od roku do dwóch lat, tj. nie przekraczał granicy trzech lat, określonej w § 3 ust. 9 Zasad.

(akta kontroli str. 23-51)

1.10. Spośród dziesięciu wniosków o przydział mieszkania w związku z niepełnosprawnością lub z uwagi na wiek i zły stan zdrowia, w sześciu przypadkach wnioskujący odmówili przyjęcia proponowanego lokalu, w tym w jednym trzykrotnie, w czterech dwukrotnie i w jednym jednokrotnie. W trzech przypadkach kolejna propozycja została przyjęta, w jednym wnioskodawca nie odpowiedział na ofertę, w jednym złożył wniosek o skreślenie z listy oczekujących i w jednym nadal oczekuje na kolejną propozycję.

Przyczynami odmowy przyjęcia proponowanych lokali były: lokalizacja i opłaty (1); zbyt mała liczba pokoi (2), zbyt mała łazienka – brak możliwości dostosowanie jej dla osoby niepełnosprawnej (1), brak dostępu do sklepów i komunikacji miejskiej (1), konieczność wykonania remontu (1), zbyt duże pomieszczenia (2), nieodpowiadająca lokalizacja (1), zbyt duża powierzchnia i wspólny przedpokój. Postępowania w przypadku rezygnacji z proponowanego lokalu były prawidłowe.

(akta kontroli str. 123-124)

1.11. W okresie objętym kontrolą do Spółki wpłynęło 14 skarg. Żadna z nich nie była związana z przydzielaniem lokali dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 173)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Spółki w kontrolowanym obszarze.

Kontrola nie wykazała nieprawidłowości w trakcie procedur związanych z przydzielaniem lokali mieszkalnych i zawieraniem w tej sprawie umów najmu.

Liczba wnioskodawców oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego zmalała z dziewięciu do jednego.

Wolne lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, którymi dysponuje Spółka zabezpieczają bieżące potrzeby.

OBSZAR

2. 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

2.1. W okresie objętym kontrolą MPGN nie podejmowało zadań inwestycyjnych związanych z budową nowych budynków wielorodzinnych.

Przedsięwzięcia modernizacyjne w zakresie mieszkalnictwa dotyczyły przystosowania mieszkań już istniejących do potrzeb osób niepełnosprawnych. W latach 2019-2022 (do 30 czerwca) zmodernizowano 11 lokali mieszkalnych za kwotę łączną 141,6 tys. zł¹². Źródłem finansowania tych zadań były środki najemców, w tym dofinansowanie z PFRON. W jednym przypadku modernizację mieszkania finansowało MPGN w kwocie 32,1 tys. zł.

Procedura postępowania w tych przypadkach polegała na złożeniu przez najemcę wniosku o wyrażenie zgody na realizację zadań, zgłoszeniu zakończenia prac i ich odbiorze przez pracownika Spółki.

(akta kontroli str. 13-14; 16; 73-117)

W sprawie braku podejmowania nowych inwestycji, remontów lub adaptacji, w wyniku, których mogłyby powstać lokale dla osób niepełnosprawnych Prezes Spółki podał, że założenia w zakresie budowy budynków MPGN realizuje na podstawie rocznych planów inwestycyjnych, dostosowanych do możliwości finansowych Przedsiębiorstwa. Ostatnia inwestycja, jaką Spółka zrealizowała w zakresie budowy budynków mieszkalnych z przystosowaniem lokali dla osób niepełnosprawnych miała miejsce w 2018 roku. Był to budynek zlokalizowany w Grudziądzu przy ul. Edwarda Stachury 10, w którym wybudowano dwa lokale z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych.

Obecnie Spółka zleciła opracowanie koncepcji wybudowania czterech nowych budynków usytuowanych na „Osiedlu Centralnym”, w których powstanie łącznie 20 lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. Jednocześnie Spółka na bieżąco realizuje działania modernizacyjne własnego zasobu, zgodnie z zaistniałymi potrzebami dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 197-201)

2.2. Na podstawie oględzin ośmiu budynków ustalono, że w pięciu obiektach oddanych do użytku w latach 2013-2017 zapewniono niezbędne warunki do korzystania przez osoby niepełnosprawne. W tych budynkach znajdowało się 10 lokali mieszkalnych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. Pozostałe lokale mieszkalne nie były wyposażone w udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, jednak rodzaj niepełnosprawności tego nie wymagał.

(akta kontroli str. 55-69)

2.3. W okresie objętym kontrolą MPGN nie korzystało ze środków pochodzących z dotacji, Funduszu Dostępności oraz z Funduszu Dopłat.

Przystosowanie do potrzeb osoby niepełnosprawnej jednego lokalu mieszkalnego Spółka sfinansowała z własnych środków w kwocie 32,1 tys. zł.

(akta kontroli str. 13-14; 16)

W sprawie braku pozyskiwania środków zewnętrznych w celu inwestycji mieszkaniowych związanych z lokalami dla osób niepełnosprawnych (dotyczy dotacji z budżetu państwa, Funduszu dostępności, Funduszu dopłat), Prezes Spółki podał, że Spółka na bieżąco śledzi możliwości w zakresie pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy wsparcia na budowę czy modernizację budynków i bardzo chętnie chciałaby z nich skorzystać. Jednakże obecne interpretacje prawne nie pozwalają, aby MPGN było uznawane za jednoosobową spółkę gminy, jako beneficjenta wsparcia na pokrycie kosztów budowy, rozbudowy, modernizacji, remontów, zmian sposobu użytkowania w wyniku, którego zostaną utworzone lub zostaną zmodernizowane lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, zgodnie z ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali

¹² Wartość modernizacji finansowanych przez najemców oszacował pracownik Spółki.

mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń¹³. Beneficjentem na ww. przedsięwzięcia mogą być jedynie gminy lub jednoosobowe spółki gminne, czyli takie, gdzie 100% udziałów bądź akcji należy do gminy. Spółka w swojej strukturze właścicielskiej posiada dwóch udziałowców, tj. gminę – miasto Grudziądz oraz OPEC Grudziądz Sp. z o.o., która też jest spółką samorządu miejskiego. W związku z tym obecne interpretacje prawne (m.in. Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii Departament Mieszkalnictwa z dnia 14 czerwca 2021 r.) wyłączyły MPGN z kręgu podmiotów uprawnionych do skorzystania z funduszy wsparcia, dotacji czy też dopłat w ramach tej ustawy, a MPGN budowy, przebudowy oraz remonty lokali z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych finansuje z własnych środków lub kredytów bankowych.

(akta kontroli str. 20-22; 197-201)

2.4. W latach 2019-2022 (do 30 czerwca) do spółki wpłynęło dziewięć wniosków w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie przez najemców remontów i modernizacji w celu dostosowania lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych. W jednym przypadku przystosowanie lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej, polegające na wyposażeniu łazienki w uchwyty i krzeselko pod prysznicem odbywało się wraz z remontem pustostanu, wykonywanym przez MPGN (bez wniosku najemcy). Szacunkowa wartość wykonanych zadań modernizacyjnych wyniosła ok. 109,5 tys. zł¹⁴. Na opisane prace Spółka wyraziła zgodę. Umów w sprawie rozliczeń nie zawierano.

(akta kontroli str. 19; 73-117)

Prezes Spółki podał, że zgodnie z przepisami ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy wydawane zgody na remonty lokali, o które zwraca się wnioskujący w ramach programu wsparcia z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych nie są nakładami wymagającymi rozliczeń. Przedmiotowy zakres prac wynika z podstawowych obowiązków najemcy, określonych w art. 6b powołanej ustawy. Taki zakres robót jest obowiązkiem użytkownika lokalu i nie wymaga odrębnego rozliczenia. Nadto informuję, iż nakłady te są finansowane z PFRON w całości bądź części i kwestia rozliczenia z tego tytułu nie znajduje się w gestii Spółki.

(akta kontroli str. 197-206)

2.5. Oględziny ośmiu budynków wykazały, że:

- w obiektach tych znajdowało się 13 lokali przeznaczonych do zamieszkania przez osoby niepełnosprawne;
- wszystkie lokale dla osób niepełnosprawnych były zamieszkane;
- wszystkie mieszkania znajdowały się na parterze;
- w dwóch budynkach wejście główne posiadało trzy stopnie schodowe, w pozostałych wejścia do budynków progów nie posiadały lub były wyposażone w podjazdy dla wózków inwalidzkich;
- w pięciu budynkach mieszkania dla osób niepełnosprawnych (10) były wyposażone w poszerzone otwory drzwiowe (dotyczy drzwi wejściowych);
- wszystkie budynki posiadały dostęp do bieżącej wody, c.o. i c.w.u. zasilane przez OPEC¹⁵, miejsca gromadzenia odpadów nie utrudniały dostępu osobom niepełnosprawnym;
- trzy budynki posiadały instalację gazową;
- pięć budynków posiadało wyznaczone miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

¹³ Dz. U z 2020 r., poz. 508, ze zm.

¹⁴ Kwota oszacowana przez pracownika Spółki.

¹⁵ Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Grudziądzu.

Wymienione niedogodności dla osób niepełnosprawnych dotyczyły budynków powstałych w latach 1894, 1897 i 1962, będące zabytkami lub były zlokalizowane w strefie zabytków.

(akta kontroli str. 17-18; 55-69)

2.6. Z wybranych ośmiu budynków, w których znajdowały się lokale mieszkalne z osobami niepełnosprawnymi, dla wszystkich prowadzono książki obiektu budowlanego.

(akta kontroli str. 17-18)

2.7. Szczegółowa analiza dokumentów dołączonych do wybranych ośmiu książek obiektu budowlanego wykazała, że zawierały one: protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji oraz świadectwa charakterystyki energetycznej, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków¹⁶, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty¹⁷, o których mowa w art. 60 Prawa budowlanego¹⁸.

(akta kontroli str. 17-18)

2.8. Książki obiektów budowlanych dla ośmiu kontrolowanych budynków komunalnych prowadzono zgodnie z obowiązującymi wzorem i wytycznymi.

(akta kontroli str. 17-18)

2.9. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których znajdowały się mieszkania dla osób niepełnosprawnych były, w okresie objętym kontrolą, poddawane wymaganym kontrolom, tj.: co najmniej raz w roku sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu; instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska; instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych); co najmniej raz na pięć lat sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego¹⁹ w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu nie wystąpiły.

(akta kontroli str. 17-18)

2.10. Kontrole stanu technicznego wybranych ośmiu budynków komunalnych, w których znajdują się mieszkania przeznaczone dla niepełnosprawnych, były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje określone w Prawie budowlanym.

¹⁶ Dz. U. z 2021 r. poz. 497.

¹⁷ Oprócz trzech budynków zbudowanych w 1897 r., 1894 r. i 1962 r.

¹⁸ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.), dalej: „Prawo budowlane”.

¹⁹ Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

(akta kontroli str. 17-18; 155-172)

2.11. Analiza dokumentacji ksiąg obiektu budowlanego dla ośmiu budynków komunalnych, w których zamieszkiwały osoby niepełnosprawne wykazała dwa przypadki odnotowania zaleceń do wykonania w ramach postępowania pokontrolnego. W obu obiektach zalecenia znajdowały się w trakcie realizacji.

(akta kontroli str. 17-18)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Spółki w kontrolowanym obszarze.

Zrealizowanie planowanych inwestycji powinno w dłuższym okresie zabezpieczyć potrzeby osób niepełnosprawnych uprawnionych do korzystania z gminnego zasobu mieszkaniowego.

IV. Uwagi i wnioski

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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 Delegatury NIK w Bydgoszczy. 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.

Bydgoszcz, 17 października 2022 r.

Kontroler
(-) Karol Gromotka
Główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy
Dyrektor
(-) Tomasz Sobecki