



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Departament Administracji Publicznej

KAP.410.003.03.2022

Pan  
Radosław Witkowski  
Prezydent  
Miasta Radomia  
ul. Kilińskiego 30  
26-610 Radom

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Radomiu, ul. Kilińskiego 30, 26-610 Radom (dalej: Urząd Miasta)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Radosław Witkowski, Prezydent Miasta Radomia od 3 grudnia 2014 r. (dalej: Prezydent) (akta kontroli str. 7-8)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie.</li><li>2. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.</li><li>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.</li></ol>
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 <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli, Departament Administracji Publicznej
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sebastian Krawczyk - główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/55/2022 z 27 czerwca 2022 r.</li><li>2. Wanda Jeziorska - specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/56/2022 z 27 czerwca 2022 r.</li><li>3. Bartosz Mięsak - starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/57/2022 z 27 czerwca 2022 r.</li></ol> (akta kontroli str. 1-6)

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

<b>OCENA OGÓLNA</b>	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Miasta Radomia (dalej: Miasto) w zakresie udostępniania osobom niepełnosprawnym mieszkań z komunalnego zasobu mieszkaniowego.
Uzasadnienie oceny ogólnej	Miasto zapewniło prawidłowe warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych. Obowiązujące zasady wynajmu mieszkań rzetelnie i zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego <sup>3</sup> określały warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych uwzględniając potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności. Miasto podejmowało również prawidłowe działania w celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego m.in. poprzez wszczęcie w 2022 r. prac projektowych prowadzących do zrealizowania budowy gminnego budynku z lokalami mieszkalnymi, w tym dla osób niepełnosprawnych.

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

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

<sup>3</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm., dalej: ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe kontrolowanej działalności

OBSZAR

#### 1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie

Opis stanu faktycznego

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta, w okresie objętym kontrolą, było realizowane na podstawie *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia na lata 2015-2019*, który został przyjęty uchwałą nr 75/2015 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23 lutego 2015 r. (dalej: *Wieloletni Program na lata 2015-2019*) oraz *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia na lata 2020-2024*, który został przyjęty uchwałą nr XXXVIII/280/2019 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 16 grudnia 2019 r. (dalej: *Wieloletni Program na lata 2020-2024*).

Zarówno *Wieloletni Program na lata 2015-2019*, jak i obowiązujący *Wieloletni Program na lata 2020-2024* zawierały informacje wymagane w art. 21 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

2. W obu wieloletnich programach zawarte były informacje dotyczące mieszkań przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. W Programie na lata 2015-2019 wskazane zostało, że w ramach dysponowania środkami planowanymi na remonty należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych, jeżeli takie potrzeby wystąpią. W Programie na lata 2020-2024 zwrócono uwagę, iż podczas planowania remontów budynków, na każdym etapie powinny być prowadzone prace, które uwzględniają potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w budynkach, w których taka możliwość techniczna istnieje.

(akta kontroli str. 383-419, 434-444)

3. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych w Mieście zostały określone uchwałą 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<sup>4</sup>. Dokument ten został opracowany zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy i zawierał wszystkie wymagane elementy.

W związku ze zmianą ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, do uchwały<sup>5</sup> wprowadzone zostały zasady przyznawania mieszkań osobom niepełnosprawnym. Określono w nich, że lokale dla osób z niepełnosprawnością ruchową powinny znajdować się na parterze, a w przypadku lokali na wyższych kondygnacjach budynek powinien być wyposażony w windę. Lokale mieszkalne dla osób z innymi niepełnosprawnościami mają uwzględniać uzgodnione z daną osobą indywidualne potrzeby.

Miasto prawidłowo zrealizowało obowiązek zapewnienia społecznej kontroli nad przyznawaniem mieszkań, wynikający z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. Powołana została Społeczna Komisja Mieszkaniowa (dalej: SKM), będąca, zgodnie z §17 ust. 5 uchwały w sprawie zasad wynajmu zespołem opiniującym, do której zadań należało m.in.: opiniowanie

<sup>4</sup> Zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Radomiu nr 637/2005 z 30 maja 2005 r., 770/2006 z 27 lutego 2006 r., 213/2011 z 28 października 2011 r. oraz 551/2017 z 30 października 2017 r., nr XXXVIII/348/2020 z 25 maja 2020 r., nr LXIV/580/2021 z 27 września 2021 r, dalej: uchwała w sprawie zasad wynajmu.

<sup>5</sup> Uchwała nr XXXVIII/348/2020 z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie zmiany tekstu jednolitego uchwały nr 279/2003 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia.

wniosków o najem lokali mieszkalnych lub socjalnych. W skład SKM wchodzili przedstawiciele: Rady Miejskiej, Prezydenta Miasta Radomia, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, związków zawodowych oraz zarządcy lokali (Miejskiego Zarządu Lokalami). Skład osobowy komisji został ustalony na mocy zarządzenia nr 666/2015 Prezydenta Miasta Radomia z dnia 30 lipca 2015 r.<sup>6</sup>.

W toku kontroli stwierdzono, że Prezydent Miasta nie zaktualizował ww. zarządzenia w sprawie składu Komisji pomimo, że jej przewodniczący, z racji utraty mandatu radnego Rady Miasta w listopadzie 2018 r., stracił prawo do bycia członkiem SKM. W lutym 2019 r. przewodniczący objął mandat radnego i ponownie uzyskał prawo do zasiadania w Komisji.

(akta kontroli str. 445-486, 490, 498)

4. W okresie objętym kontrolą Miasto nie prowadziło analiz dotyczących zapotrzebowania na mieszkania przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Jak wyjaśnił Zastępca Prezydenta Miasta, informacje o rzeczywistych potrzebach mieszkaniowych osób dotkniętych niepełnosprawnością są pozyskiwane przez Miejski Zarząd Lokalami w Radomiu, do której to jednostki składane są wnioski o wynajem. Z pozyskanych informacji wynika, że część osób z niepełnosprawnością lub wychowujących dziecko niepełnosprawne wnosi o wynajem lokalu, który mogłyby przy pomocy m.in. środków z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (dalej: PFRON) przystosować do własnych potrzeb w związku z niepełnosprawnością.

(akta kontroli str. 18-20)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA  
CZĄSTKOWA

NIK ocenia pozytywnie działalność Miasta w badanym obszarze.

W Urzędzie Miasta opracowano i skierowano pod obrady Rady Miejskiej projekty uchwał dotyczących zasad wynajmu oraz Wieloletnich Programów zarządzania zasobem mieszkaniowym. Uchwały te zawierały wszystkie elementy wymagane ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. W uchwale w sprawie zasad wynajmu rzetelnie określone zostały również warunki, jakie musi spełniać lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych.

OBSZAR

## **2. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym**

Opis stanu  
faktycznego

1. Zgodnie z uchwałą nr 209/2007 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 października 2007 w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Miejski Zarząd Lokalami w Radomiu, zadania z zakresu zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Radomia wykonuje Miejski Zarząd Lokalami (dalej: MZL). Zgodnie ze statutem<sup>7</sup>, MZL wykonuje zadania w zakresie m.in. zarządzania i administrowania nieruchomościami lokalowymi, będącymi własnością Miasta Radomia oraz pozostającymi w samoistnym posiadaniu Miasta Radomia za wyjątkiem zarządzanych przez inne podmioty. W szczególności podejmuje działania w zakresie dostosowywania zasobu mieszkaniowego do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz przyjmuje i weryfikuje wnioski o przydział lokali mieszkalnych składane przez osoby niepełnosprawne (rodziny z osobami niepełnosprawnymi).

(akta kontroli str. 85-92)

<sup>6</sup> Zmienionego zarządzeniem numer 1153/2016 z dnia 23 lutego 2016 r.

<sup>7</sup> Stanowiącym załącznik do uchwały numer 209/2007.

2. W obu Wieloletnich Programach nie zakładano zwiększenia liczby mieszkań przystosowanych dla niepełnosprawnych.

W odniesieniu do sprzedaży lokali mieszkalnych założono, że w 2019 r. sprzedanych zostanie 20 lokali mieszkalnych, w 2020 r. – 60 lokali, w 2021 r. – 50 lokali, a w 2022 r. – 40, głównie w wyniku wykupu komunalnych lokali mieszkalnych przez uprawnionych najemców.

W ramach zasobu mieszkaniowego Miasto posiadało, według stanu na 1 stycznia 2019 r. 3775 mieszkań komunalnych, natomiast wg stanu na 30 czerwca 2022 r. 3695 (tj. spadek o 2,12%). Liczba lokali uległa zmniejszeniu głównie w wyniku ich sprzedaży (91 lokali)<sup>8</sup>. Ilość sprzedanych mieszkań w poszczególnych latach była jednak niższa niż planowana w Wieloletnim Programie na lata 2020-2024, z powodu stanu epidemii COVID-19. MZL odstąpił wówczas od wykonywania operatów szacunkowych oraz sprzedaży lokali. Stan epidemii miał również negatywny wpływ na liczbę osób zainteresowanych wykupem mieszkań.

W okresie objętym kontrolą nastąpiło zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy o dwa lokale, które zostały nabyte w drodze dziedziczenia. Ponadto, w wyniku zakupu 50% udziału w budynku z 17 lokalami Miasto zostało jedynym właścicielem nieruchomości<sup>9</sup>.

(akta kontroli str. 404, 415, 424, 499-508)

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

Według wyjaśnień Prezydenta, w okresie objętym kontrolą Miasto nie podejmowało działań modernizacyjnych i inwestycyjnych w celu zwiększenia liczby mieszkań dla osób niepełnosprawnych. Zastępca Prezydenta Miasta wyjaśnił, że brak realizacji nowych przedsięwzięć wynikał z ograniczonych możliwości finansowych Miasta oraz braku możliwości zapewnienia odpowiedniego terenu pod inwestycję.

W okresie objętym kontrolą Miasto nie dysponowało lokalami dla osób niepełnosprawnych, które nie wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radom.

(akta kontroli: str. 74-75, 423, 498-508)

4. Liczba osób niepełnosprawnych (gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną) oczekujących<sup>10</sup> na przydział lokalu mieszkalnego na początek 2019 r. 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. 424-428)

5. W okresie objętym kontrolą do Miasta nie wpłynęły skargi od obywateli dotyczące przydzielania lokali dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 96-112)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

<sup>8</sup> 89 mieszkań komunalnych zostało sprzedanych na rzecz najemców, dwa sprzedane mieszkania komunalne znajdowały się w budynkach wywaterowanych.

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

<sup>10</sup> Przez osoby oczekujące należy rozumieć osoby, które złożyły wniosek o przydział lokalu i zostały pozytywnie zaopiniowane

W związku z przekazaniem głównych zadań w zakresie zarządzania zasobem gminnym, w szczególności dotyczących przydziału lokali, Miejskiemu Zarządowi Lokalami NIK odstępuje od oceny Urzędu Miasta w tym obszarze.

### **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. W okresie objętym kontrolą Miasto nie podejmowało zadań inwestycyjnych ani modernizacyjnych w zakresie mieszkalnictwa. Nie pozyskiwano również lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

Prezydent wyjaśnił, że brak działań modernizacyjnych oraz inwestycyjnych wynikał z ograniczonych możliwości budżetowych Miasta. Gmina nie korzystała również z zewnętrznych źródeł dofinansowywania inwestycji, ponieważ aby ubiegać się o dofinansowania ze źródeł zewnętrznych należy zabezpieczyć udział środków własnych oraz posiadać dokumentację projektową wraz z pozwoleniem na budowę.

Podjęto jednak działania związane z nową inwestycją mieszkaniową gminy. W budżecie Miasta na 2022 r. zabezpieczono środki na opracowanie dokumentacji projektowej na nowy budynek mieszkalny, w związku z pozyskaniem terenu pod budowę oraz z obniżeniem wymaganego przy ubieganiu się o środki z Funduszu Dopłat progu wkładu własnego<sup>11</sup>.

Do dnia zakończenia czynności kontrolnych opracowywana była dokumentacja projektowo kosztorysowa i złożony został wniosek o pozwolenie na budowę dla zadania „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego komunalnego w Radomiu”. Na ich podstawie planuje się, w latach 2023-2025, realizację inwestycji obejmującej wybudowanie 90 mieszkań, w tym pięciu mieszkań z przeznaczeniem dla osób z niepełnosprawnością ruchową i wzrokową. Planowane jest, że w mieszkaniach będzie m.in. zapewniony bezkolizyjny dostęp do pomieszczeń umożliwiający poruszanie się na wózkach inwalidzkich, pomieszczenia łazienek i toalet wyposażone zostaną w sprzęt dedykowany osobom z niepełnosprawnościami ruchowymi, zastosowane zostaną włączniki z możliwością regulacji natężenia światła, dźwigi osobowe windowe będą dodatkowo wyposażone w sygnalizację dźwiękową, elementy sterujące oznaczone alfabetem Braille’a. W bezpośrednim sąsiedztwie budynku zlokalizowane zostaną stanowiska parkingowe dla osób niepełnosprawnych, a bezkolizyjne wejście do budynku zapewnią odpowiednie pochylnie.

Inwestycja ta będzie realizowana pod warunkiem uzyskania przez Miasto dofinansowania ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego. W związku z tym, po uzyskaniu pozwolenia na budowę zakłada się złożenie wniosku o dofinansowanie z Funduszu Dopłat.

(akta kontroli: str. 20, 423, 489-490)

2. Zadania w zakresie m.in.: dostosowania budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz obowiązkowych przeglądów/kontroli budynków wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego zostały przekazane MZL.

(akta kontroli: str. 85-92)

<sup>11</sup> Od 5 marca 2021 r. próg dofinansowania z Funduszu Dopłat został zwiększony z 35% do 50%.

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

**OCENA  
CZĄSTKOWA**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Miasta w badanym zakresie.

Miasto podjęło działania prowadzące do pozyskania nowych lokali dla osób niepełnosprawnych. Rozpoczęto prace projektowe dotyczące nowej inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami dostosowanymi do osób niepełnosprawnych i wystąpiono o wydanie pozwolenia na budowę.

#### **IV. Uwagi i wnioski**

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości NIK nie formułuje uwag ani wniosków pokontrolnych.

#### **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 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.

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*