



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Departament Administracji Publicznej

KAP.410.003.05.2022

Pan  
Arkadiusz Kochanowicz  
Prezes Zarządu  
Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej –  
TBS Sp. z o.o.  
ul. Henryka Sienkiewicza 13 A  
09-402 Płock

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. (dalej: MZGM), ul. Henryka Sienkiewicza 13 A, 09-402 Płock
Kierownik jednostki kontrolowanej	Arkadiusz Kochanowicz, Prezes Zarządu MZGM od 20 kwietnia 2016 r. (dowód: akta kontroli str. 203)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.</li><li>2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.</li><li>3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymanie 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 23 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. Beata Burtka, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/62/2022 z dnia 14 lipca 2022 r.</li><li>2. Beata Czarnecka, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/61/2022 z dnia 14 lipca 2022 r.</li></ol> <p>(akta kontroli str. 1-4)</p>

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

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

**OCENA OGÓLNA** Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. w zakresie zawierania umów najmu lokali z osobami niepełnosprawnymi<sup>3</sup> oraz utrzymywania budynków, w których zamieszkują osoby niepełnosprawne, we właściwym stanie technicznym.

Uzasadnienie oceny ogólnej MZGM, w imieniu Gminy Miasta Płock zawierał z osobami niepełnosprawnymi umowy najmu lokali, które stanowiły mieszkaniowy zasób gminy oraz monitorował terminy ich zakończenia (w przypadku lokali o najem socjalny). Stwierdzone w trakcie kontroli nieprawidłowości, dotyczące wpisów do ksiąg obiektu budowlanego budynków zamieszkiwanych przez osoby niepełnosprawne, miały charakter formalny i nie wpłynęły na ocenę ogólną kontrolowanej działalności.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

### **OBSZAR 1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie**

Opis stanu faktycznego MZGM, na mocy umowy nr 30/ZBK/Z/2016 zawartej 30 grudnia 2016 r. z Gminą – Miasto Płock<sup>5</sup>, wykonywał zadania z zakresu administrowania zasobem nieruchomości Gminy. Zgodnie z umową, do zadań MZGM należy m.in.:

- zawieranie i rozwiązywanie w imieniu Gminy – Miasto Płock, umów najmu lokali na warunkach określonych w obowiązujących przepisach, uchwałach i zarządzeniach organów Gminy oraz wykonywanie czynności wynikających z ww. umów,
- prowadzenie ewidencji lokali i użytkowników lokali,
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej wg wymogów określonych w przepisach prawa budowlanego,
- zlecanie okresowych kontroli obiektów zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- dokonywanie na zgłoszenie kontroli stanu technicznego lokali,
- zapewnienie przeglądów technicznych i konserwacji oraz bieżących napraw części wspólnych budynków i lokali w zakresie obciążającym wynajmującego.

(dowód: akta kontroli str. 5-202)

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

**OCENA CZĄSTKOWA** W związku z tym, że MZGM nie wykonywał zadań związanych z opracowywaniem wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, NIK odstępuje od oceny tego obszaru.

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

<sup>3</sup> Lub osobami, których członkowie rodzin to osoby niepełnosprawne.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych.

## 2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu faktycznego

Do zadań MZGM należało m.in. zawieranie w imieniu Gminy – Miasto Płock, umów najmu lokali na warunkach określonych w obowiązujących przepisach, uchwałach i zarządzeniach organów Gminy.

Kontrolą objęto łącznie 22 umowy z osobami niepełnosprawnymi lub osobami, których członkowie rodziny były osobami niepełnosprawnymi, w tym 19 umów o najem lokali oraz trzy umowy o remont lokalu na koszt własny. Spośród 19 umów o najem, sześć umów dotyczyło najmu socjalnego. Stwierdzono, że umowy zawierane były z osobami wskazanymi przez Gminę. We wszystkich przypadkach przestrzegano terminów, na jakie mogą być zawierane umowy (czas nieokreślony i czas oznaczony – dwa lata w przypadku najmu socjalnego lokali), zgodnie z art. 5 ust. 2 oraz art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>6</sup>.

W sprawie monitorowania terminów zakończenia umów o najem na czas określony, Prezes Zarządu MZGM wyjaśnił m.in., że *pracownicy Rejonów Obsługi Mieszkańców prowadzą rejestr umów zawartych na czas określony. Administrator pozostaje z najemcami w stałym kontakcie, a zawarte umowy są monitorowane na bieżąco. (...) W sytuacji niedopełnienia przez najemcę formalności mających na celu przedłużenie umowy najmu, po upływie terminu, na jaki zawarta była umowa, użytkownik zostaje obciążony odszkodowaniem za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego.*

W objętej kontrolą próbie, w jednym przypadku, w którym zakończył się okres obowiązywania umowy, wnioskodawca przed upływem terminu umowy, wystąpił ze stosownym wnioskiem o najem dotychczas zajmowanego lokalu. Umowa została zawarta na kolejne dwa lata.

(akta kontroli str. 241-536, 690-705)

Wśród spraw objętych kontrolą zbadano trzy umowy o remont lokalu, zawarte z osobami niepełnosprawnymi, które zobowiązywały wykonawców do przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny w zamian za co miały z nimi zostać zawarte umowy najmu wyremontowanego lokalu:

- umowa nr 41/TI/2020 z 5 marca 2020 r. z terminem przeprowadzenia remontu do 27 kwietnia 2020 r.; termin przedłużono aneksami do 15 maja 2020 r., a następnie do 10 czerwca 2020 r.;
- umowa nr 59/TI/2022 z 20 kwietnia 2022 r. z terminem przeprowadzenia remontu do 24 czerwca 2022 r.;
- umowa nr 132/TI/2022 z 25 maja 2022 r. z terminem przeprowadzenia remontu do 15 lipca 2022 r.

Kontrola wykazała, że w żadnym z ww. przypadków remont nie został zakończony w terminie określonym w umowie<sup>7</sup> i do dnia 9 sierpnia 2022 r.<sup>8</sup> nie zostały podpisane umowy najmu. Zgodnie z umową nr 59/TI/2022 i 132/TI/2022 wykonawcom zostały naliczone kary umowne za nieterminowe przeprowadzenie robót. Według wyjaśnień udzielonych przez Kierownika Działu Techniczno-Inwestycyjnego MZGM, przed podpisaniem umów najmu, nastąpi pełne rozliczenie opłat z tego tytułu.

W przypadku umowy nr 41/TI/2020, w lutym 2021 r. Urząd Miasta zwrócił się do Zarządu Budynków Komunalnych (ZBK) o podjęcie działań zmierzających do

<sup>6</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 172, ze zm.

<sup>7</sup> W przypadku umowy nr 59/TI/2022 remont został zakończony po terminie, a prace odebrane 3 sierpnia 2022 r.

<sup>8</sup> Data udzielenia wyjaśnień w powyższej sprawie.

opróżnienia lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W dniu 2 marca 2021 r. Dyrektor ZBK polecił realizację zadania MZGM zgodnie z umową w zakresie administrowania zasobem nieruchomości Gminy. Według wyjaśnień Prezesa Zarządu MZGM, po bezskutecznym wezwaniu najemcy do opróżnienia i wydania lokalu pod rygorem wniesienia pozwu do sądu, 28 października 2021 r. sprawę skierowano do kancelarii prawnej.

(akta kontroli 353-357, 510-536, 641-642, 668-684, 690-698)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania MZGM w obszarze zawierania umów najmu lokali z osobami niepełnosprawnymi z gminnego zasobu mieszkaniowego oraz monitorowania terminów zakończenia tych umów.

OBSZAR

### **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. MZGM, na podstawie umowy, administrował budynkami stanowiącymi własność Gminy, w których znajdują się lokale na wynajem, w tym dla osób niepełnosprawnych. Ponadto MZGM był administratorem lokali gminnych znajdujących się w budynkach spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych.

(dowód: akta kontroli str. 5-202)

Kontrolą, w zakresie prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego, objęto pięć budynków, w których zamieszkują osoby niepełnosprawne<sup>9</sup>. Dla wszystkich ww. budynków prowadzona była książka obiektu budowlanego, zgodnie ze wzorem określonym w załączniku do rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>10</sup>. Wpisy do ksiąg obejmowały elementy wyszczególnione w § 5 ww. rozporządzenia, z wyjątkiem danych, o których mowa w dalszej części wystąpienia w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Do każdej książki obiektu budowlanego dołączone były protokoły z kontroli obiektu budowlanego oraz dokumenty, zgodnie z art. 64 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>11</sup> (z wyjątkiem świadectw charakterystyki energetycznej budynków).

Na podstawie wpisów do ksiąg obiektu budowlanego oraz załączonych do nich protokołów z kontroli stwierdzono, że budynki objęte kontrolą w okresie 2019-2022 (do końca lipca) poddawane były wymaganym kontrolom, poza jednym przypadkiem opisanym w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane, tj.:

- co najmniej raz w roku sprawdzano stan techniczny elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu; instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),

<sup>9</sup> Wyboru próby dokonano na podstawie objętej kontrolą dokumentacji w Urzędzie Miasta Płocka.

<sup>10</sup> Dz. U. nr 120, poz. 1134.

<sup>11</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.

- co najmniej raz na pięć lat sprawdzano stan techniczny i przydatność do użytkowania obiektu budowlanego, estetykę obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrole obejmowały 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.

Kontrole stanu technicznego budynków komunalnych były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje określone w ustawie Prawo budowlane. Zalecenia z kontroli stanu technicznego (naprawy i remonty) były realizowane.

(dowód: akta kontroli str. 537-626, 641-655, 664-666)

2. W trakcie kontroli oględzinom poddano sześć budynków, w których przydzielono lokale osobom niepełnosprawnym. Stwierdzono, że trzy nowo wybudowane budynki spełniają wymagania, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>12</sup>, z wyjątkiem nieprawidłowości w zakresie wymiarów płaszczyzny pochylni w budynkach przy ul. Miodowej 47 i 49 oraz wymiarów poręczy przy pochylni w budynku przy ul. Miodowej 47. Ponieważ inwestycje w tych budynkach zostały zrealizowane przez Urząd Miasta Płocka, NIK odstępuje od oceny tego obszaru w zakresie działalności MZGM.

(dowód: akta kontroli str. 627-640)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. W książkach obiektu budowlanego dla dwóch budynków stwierdzono niewypełnienie wszystkich rubryk, tj.:
  - na stronie tytułowej (okładce) – m.in. brak nr i daty wydania (założenia książki), daty i numeru protokołu odbioru budynku/pozwolenia na użytkowanie – Miodowa 47 i 49,
  - str. 2 – brak wskazanych osób upoważnionych do dokonywania wpisu (Miodowa 47),
  - str. 3 – brak wpisów dot. protokołu odbioru obiektu (data i numer) oraz pozwolenia na użytkowanie obiektu (data/numer/wydane przez), zarządcy budynku, str. 4 – brak spisu dokumentacji dołączonej do książki obiektu w zakresie protokołu odbioru obiektu i pozwolenia na użytkowanie (Miodowa 49),
  - brak podpisu osoby wpisującej informację dot. odbioru obiektu oraz pozwolenia na użytkowanie obiektu (Miodowa 47),
  - str. 8, tablica nr 4 – brak wpisów o protokole nr 257/2021 (Miodowa 47) oraz protokole z 2141/2019 z 12.12.2019 z okresowej kontroli przewodów kominowych (Miodowa 49).

Brak powyższych wpisów był niezgodny z § 5 i § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego. Według wyjaśnień Z-cy Kierownika Rejonu Obsługi Mieszkańców nr 1, brak wpisania danych w książce obiektu budowlanego dla budynku przy ul. Miodowej 49 wynikał ze zmian kadrowych w MZGM oraz przeoczenia.

W trakcie kontroli brakujące wpisy zostały uzupełnione.

(akta kontroli str. 537-539, 546-626, 641-644, 656-663)

<sup>12</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 1225.

2. Nie przeprowadzono kontroli przewodów kominowych w budynku zlokalizowanym przy ul. Miodowej 47 w lutym 2022 r. pomimo, że poprzedni przegląd techniczny został przeprowadzony w lutym 2021 r. Było to niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych i przewodów kominowych co najmniej raz w roku. Ponadto w protokole przeglądu z 2021 r. wskazano datę przeprowadzenia następnej kontroli rocznej: 19 lutego 2022 r. Wiceprezes Zarządu MZGM wyjaśniła, że wynikało to z niewłaściwego zinterpretowania ww. przepisu uznając, że obiekty budowlane powinny być poddawane kontroli co najmniej raz w roku, bez określenia konkretnej daty. Wiceprezes dodała, że po analizie wyroków sądów niezwłocznie zlecono kontrolę przewodów wentylacyjnych. Przegląd techniczny został przeprowadzony 16 sierpnia 2022 r.<sup>13</sup>

(akta kontroli str. 556, 690-696, 685-689)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania MZGM w zakresie utrzymywania we właściwym stanie technicznym budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy, w których zamieszkują osoby niepełnosprawne. Wykonywano zalecenia wynikające z kontroli budynków, a stwierdzone nieprawidłowości w prowadzeniu ksiąg obiektów budowlanych miały charakter formalny.

### IV. Uwagi i wnioski

#### Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli, wnosi o:

1. Prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Przeprowadzanie wymaganych kontroli stanu technicznego w budynkach zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy Prawo budowlane.

### 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 wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

<sup>13</sup> Wyjaśnienia Prezesa Zarządu z 20 września 2022 r.

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, dnia            października 2022 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Administracji Publicznej

Kontrolerzy

Dyrektor

Beata Burtka  
Główny specjalista kontroli państwowej

Bogdan Skwarka

.....  
*Podpis*

.....  
*Podpis*

Beata Czarnecka  
Główny specjalista kontroli państwowej

.....  
*Podpis*