



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.017.01.2022

Michał Zaleski
Prezydent Miasta Torunia
Urząd Miasta Torunia
ul. Wały gen. Sikorskiego 8
87-100 Toruń

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Torunia ¹ , ul. Wały gen. Sikorskiego 8, 87-100 Toruń
Kierownik jednostki kontrolowanej	Michał Zaleski, Prezydent Miasta Torunia ² , od 18 listopada 2002 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.2. Uwzględnianie 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 ³ 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 ⁴
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Łukasz Burczyk, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/122/2022 z 13 lipca 2022 r.2. Hanna Jesa, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/142/2022 z 12 września 2022 r.3. Andrzej Szulc, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/143/2022 z 12 września 2022 r.

(akta kontroli str. 1-6, 182-187)

¹ Dalej: „Urząd”.

² Dalej: „Prezydent”.

³ Czynności kontrolne zakończono 6 października 2022 r.

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

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Uzasadnienie oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w badanym zakresie.

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie prawidłowo opracowano i skierowano pod obrady Rady Miasta Torunia⁶ projekty wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń⁷. Obowiązujące w tym okresie programy oraz zasady spełniały wymagania dla tych dokumentów wskazane w art. 21 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁸.

NIK pozytywnie ocenia działalność w zakresie uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym. Gospodarka ta prowadzona była zgodnie z założeniami określonymi w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz w zasadach wynajmowania lokali. Zasób lokali przystosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami nie zaspokajał w całości potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, jednak Urząd podejmował działania zmierzające do poprawy sytuacji w gospodarce mieszkaniowej poprzez m.in. inwestycje mieszkaniowe prowadzone razem z Toruńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego⁹ Sp. z o.o. Ponadto zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez najemców mieszkań modernizowano lokale już istniejące.

Pozytywnie oceniono podejmowanie działań zmierzających do poprawy sytuacji w gospodarce mieszkaniowej Gminy uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych oraz pozyskanie w tym celu zewnętrznego dofinansowania, które następnie prawidłowo rozliczono. Wybudowany w okresie objętym kontrolą budynek dostosowano do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Stwierdzona w toku kontroli nieprawidłowość dotyczyła braku utworzenia miejsc postojowych przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami przy budynku oddanym do użytkowania w 2019 r.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częstkowej¹⁰ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2019-2022 obowiązywały dwa wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy¹¹ przyjęte:

- uchwałą nr 95/15 Rady Miasta Torunia z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2015-2019"¹²;

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

⁶ Dalej: „Rada Miasta”.

⁷ Dalej: „Gmina” lub „Miasto”.

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

⁹ Dalej: „TTBS”.

¹⁰ 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.

¹¹ Dalej dla obu programów przyjęto: „Wieloletnie Programy”.

¹² Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2016 r. poz. 1778, dalej: „Wieloletni Program na lata 2015-2019”.

- uchwałą nr 390/20 Rady Miasta Torunia z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2020-2024"¹³.

Wieloletni Program na lata 2020-2024 został przyjęty na podstawie opracowanego przez Urząd projektu. Wieloletnie Programy zawierały zapisy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. Nie zawarto w nich informacji, które dotyczyłyby mieszkań przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami¹⁴.

(akta kontroli str. 87-101, 229)

1.2. W latach 2019-2022 w Gminie obowiązywały zasady wynajmowania lokali przyjęte uchwałami:

- nr 1129/06 Rady Miasta Torunia z dnia 28 września 2006 r. w sprawie "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń"¹⁵;
- nr 520/20 Rady Miasta Torunia z dnia 19 listopada 2020 r. w sprawie "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń"¹⁶, która weszła w życie 1 stycznia 2021 r.

Zasady wynajmowania z 2006 r. zawierały elementy wymienione w art. 21 ust. 3 pkt 1-7 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy¹⁷. Zasady wynajmowania z 2021 r. zawierały elementy wymienione w art. 21 ust. 3 pkt 1-6 i 6b tej ustawy. Odnosnie wskazanego w art. 21 pkt 6a ustawy obowiązku zawarcia w zasadach warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności w § 12 Zasad z 2021 r. podano, że „lokal dla osób z orzeczoną niepełnosprawnością, korzystających z wózka inwalidzkiego, powinien być położony na parterze i mieć drzwi nie węższe niż 90 cm. Pozostałe warunki lokalu powinny uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności”. Zasady wynajmowania z 2021 r. zostały przyjęte na podstawie opracowanego w Urzędzie projektu. Uchwałą, którą je przyjęto przekazano 25 listopada 2020 r. Wojewodzie Kujawsko-Pomorskiemu z zachowaniem terminu siedmiu dni określonego w art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym¹⁸. Wojewoda nie orzekł o nieważności w całości lub w części tej uchwały w sprawie.

(akta kontroli str. 74-86, 102-104, 229)

1.3. W Zasadach wynajmowania z 2006 r. i 2021 r. przewidziano skreślanie z listy mieszkaniowej osoby, przy zachowaniu prawa do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, która bez uzasadnionych przyczyn odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.

W Zasadach wynajmowania z 2006 r. i 2021 r. postanowiono o utworzeniu Komisji Mieszkaniowej. Do jej zadań należało m.in.: opiniowanie wniosków o najem lokali oraz o poprawę warunków zamieszkiwania; sporządzenie listy mieszkaniowej osób, z którymi powinny być zawarte umowy najmu lokali, w tym w ramach poprawy warunków zamieszkiwania. Komisja miała sprawować kontrolę społeczną nad trybem

¹³ Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2020 r. poz. 2640, dalej: „Wieloletni Program na lata 2020-2024”.

¹⁴ Gmina nie była zobowiązana do zawierania w Wieloletnich Programach takich postanowień.

¹⁵ Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2019 r. poz. 1570, dalej: „Zasady wynajmowania z 2006 r.”.

¹⁶ Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2020 r. poz. 5681, dalej: „Zasady wynajmowania z 2021 r.”.

¹⁷ Według stanu prawnego obowiązującego przed wprowadzeniem zmian wynikających z art. 2 pkt 15 lit b) tiret czwarty i art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, dalej „ustawa zmieniająca”).

¹⁸ Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm., dalej: „usg”.

załatwiania wniosków. Powołanie Komisji powierzono Prezydentowi. W skład Komisji Mieszkaniowej miało wchodzić sześć osób desygnowanych przez Radę Miasta Torunia oraz sześć osób wyznaczonych przez Prezydenta. W okresie objętym kontrolą funkcjonowały Komisje Mieszkaniowe powołane przez Prezydenta na podstawie poszczególnych uchwał obowiązujących w tym okresie. W skład każdej Komisji wchodziło sześć osób wskazanych przez Radę. Zadania komisji oraz włączenie do jej składu osób wskazanych przez Radę Miasta czyniło zadość wymogom art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy w zakresie zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

(akta kontroli str. 105-114, 229-230)

1.4. Odnośnie prowadzenia w Gminie analiz w zakresie zapotrzebowania na mieszkania przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami Zastępca Prezydenta¹⁹, wyjaśnił m.in., że Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Toruniu wraz z RC Fundacją Konsultingu i Rehabilitacji przeprowadził analizę potrzeb utworzenia mieszkania chronionego wspieranego dla osób niepełnosprawnych ze znacznym lub umiarkowanym stopniem niepełnosprawności wśród mieszkańców środowiskowych domów pomocy społecznej, znajdujących się na terenie Torunia. W związku z tym utworzono od lipca 2020 r. mieszkanie chronione wspierane dla siedmiu osób niepełnosprawnych ze znacznym lub umiarkowanym stopniem niepełnosprawności, które prowadzone jest przez tę Fundację.

(akta kontroli str. 10, 12)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie prawidłowo opracowano i skierowano pod obrady Rady Miasta projekty wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz zasad wynajmowania lokali. Obowiązujące w tym okresie w Gminie programy oraz zasady spełniały wymagania dla tych dokumentów, wskazane w art. 21 ust. 2 i ust. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

2.1. W okresie objętym kontrolą Gmina w swoim zasobie dysponowała lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi dla osób niepełnosprawnych w liczbie od 25 do 28 mieszkań. W 2019 r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodziło 25 lokali z ogólnej liczby 4 889 mieszkań. W 2020 r. liczba takich lokali do 28 z 4 703 mieszkań i na tym poziomie utrzymała się w latach 2021²⁰ - 2022²¹. Wzrost liczby mieszkań przystosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami związany był z oddaniem do użytku nowego budynku²².

Lokale znajdujące się w zasobie mieszkaniowym Gminy powstały po 1990 r. za wyjątkiem jednego²³, który Gmina w latach 2011-2013 całościowo wyremontowała. Wszystkie lokale mieszkalne dla osób niepełnosprawnych zostały zaopatrzone w potrzebne instalacje²⁴ do przesyłania mediów.

¹⁹ Dalej: „Zastępca Prezydenta”.

²⁰ Ogólny zasób 4 403 mieszkań.

²¹ Ogólny zasób 4 249 mieszkań.

²² ul. Rolnicza 9A mieszkania nr 1,2,3.

²³ Budynek typu „Lipsk”.

²⁴ Gazowe, c.o. i cw.

(akta kontroli str.115, 164-165)

2.2. W Wieloletnim Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2020-2024 ustalona została prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. Nie wyszczególniono w niej jednak założeń dotyczących zmiany liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami²⁵.

Na terenie Gminy działały dwie Społeczne Inicjatywy Mieszkania: TTBS oraz Krajowy Zasób Nieruchomości²⁶, który według stanu na dzień 3 października 2022 r. był na etapie ustalania przyszłej lokalizacji mieszkań na terenie Torunia. Gmina dysponowała lokalami dla osób niepełnosprawnych, które należały do zasobów TTBS, nie wchodziły one do jej zasobu mieszkaniowego i były przez nią jedynie wynajmowane. W okresie od 2019 r. do końca I półrocza 2022 r. zasób ten powiększył się o liczbę 261 mieszkań, w tym 48 lokali wybudowanych zostało dla seniorów i osób niepełnosprawnych²⁷ oraz dwa lokale²⁸ przyznane zostały osobom z niepełnosprawnością ruchową.

(akta kontroli str. 11,115-118)

2.3. Gmina planowała zwiększenie liczby lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez najem lokali mieszkalnych dla najemców gminnych w zasobach TTBS. Będący w trakcie realizacji budynek²⁹ miał spełniać ogólne warunki dla osób niepełnosprawnych, zamontowane zostały podjazdy do budynków oraz szerokie drzwi wejściowe, odpowiednio przystosowano korytarze i windy. Gmina na zgłoszenie najemców, podejmowała również działania związane z modernizacją już istniejących mieszkań³⁰ i dostosowywała je do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 116-117)

2.4. W latach 2019 – 2022 osobom niepełnosprawnym nie przyznawano mieszkań z zasobu Gminy, które nie byłyby przystosowane do ich potrzeb. Nie było również przypadków zgłaszania przez osoby niepełnosprawne lokali, nieprzystosowanych do ich potrzeb.

(akta kontroli str. 116-117)

2.5. W okresie objętym kontrolą do Gminy nie wpłynęły skargi od obywateli, związane z przydzielaniem lokali niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 116-117)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia działalność w zakresie uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym. Gospodarka ta prowadzona była zgodnie z założeniami określonymi w Wieloletnich Programach oraz Zasadach wynajmowania lokali. Zasób lokali przystosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami nie zaspokajał w całości potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, jednak Urząd podejmował działania zmierzające do poprawy sytuacji w gospodarce mieszkaniowej poprzez m.in. inwestycje mieszkaniowe

²⁵ Gmina nie była zobowiązana do wyszczególnienia założeń.

²⁶ Dalej: „KZN”.

²⁷ ul. Watzenrodego 15 i 15A .

²⁸ ul. Poznańskiej 294H.

²⁹ ul. Poznańska 294C – ogółem - 75 lokali.

³⁰ M.in. ul. Poznańska 294 H – 2 lokale.

prowadzone razem z TTBS sp. z o.o. Ponadto zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez najemców mieszkań modernizowano lokale już istniejące.

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

3.1. W 2020 r. zakończono realizowaną ze środków Miasta oraz Funduszu Dopląt inwestycję mieszkaniową, w wyniku której pozyskano do zasobu mieszkaniowego Gminy 15 lokali, w tym trzy przeznaczono dla osób niepełnosprawnych. Środki własne wyniosły 1 472,7 tys. zł, środki z Funduszu Dopląt 793 tys. zł, łącznie 2 265,7 tys. zł.

W latach 2019–2021 TTBS zakończyło przy finansowym udziale Gminy pięć inwestycji mieszkaniowych. Miasto na ich realizację pozyskało z Funduszu Dopląt łącznie 20 628,1 tys. zł. W ich wyniku wybudowano 264 lokali, w tym 50 przystosowanych dla osób z niepełnosprawnościami. Na podstawie zawartych umów Gmina miała prawo do podnajmowania wybudowanych lokali mieszkalnych osobom fizycznym oczekującym na lokal z jej zasobu. Osoby te nie mogły jednak spełniać warunków do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W trakcie kontroli jedna z inwestycji TTBS była w trakcie realizacji. Gmina pozyskała na nią z Funduszu Dopląt 15 001,9 tys. zł oraz kwotę 1 849,3 tys. zł w ramach Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, o którym mowa w art. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa³¹. Planowano pozyskać 75 mieszkań.

(akta kontroli str., 13-51, 116, 117, 168-181)

3.2. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodził oddany do użytkowania³² w 2019 r. budynek przy ul. Rolniczej 9A w Toruniu. Spełniał on wymogi w zakresie dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, w tym m.in.:

- zapewniono właściwe dojście do budynku;
- położenie drzwi wejściowych do budynku oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych (wiatrołapu) umożliwiały dogodnie warunki ruchu;
- zapewniono swobodny dostęp osobom niepełnosprawnym do pierwszej kondygnacji położonej 2 cm powyżej dojść do budynku. Posadzki korytarza i wiatrołapu były na tym samym poziomie, w wyniku czego nie było konieczności wykonania pochylni lub urządzeń technicznych;
- miejsca do gromadzenia odpadów stałych dostosowano dla osób niepełnosprawnych.

Utworzono 18 miejsc postojowych, w tym dwa o wymiarach 3,6 m na 5 m³³. Żadne z miejsc postojowych nie było jednak oznakowane znakami drogowymi (poziomymi lub pionowymi) wskazującymi, że jest to miejsce przeznaczone dla potrzeb osób niepełnosprawnych, co opisano w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 53-73, 188-222)

3.3. Gmina na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w latach 2019-2021 samodzielnie oraz wspólnie z TTBS otrzymała w ramach Funduszu Dopląt

³¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 2224.

³² Pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. Rolniczej 9A w Toruniu udzielono 4 września 2019 r.

³³ Wymiary właściwe dla stanowisk postojowych dla samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne.

środki w łącznej kwocie 21 421,1 tys. Środki te otrzymano na podstawie umów zawartych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego i zostały one rozliczone.

(akta kontroli str. 14- 25, 180)

3.4. W okresie objętym kontrolą Gmina nie korzystała z dotacji z budżetu państwa oraz Funduszu Dostępności na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Zastępca Prezydenta, wyjaśnił, że:

- Gmina nie występowała o dotacje z budżetu państwa na realizację inwestycji mieszkaniowych z lokami dla niepełnosprawnych, ponieważ nie wprowadzono przepisów prawnych, które dałyby podstawę do wystąpienia o dotację. Podkreślił, że Gmina otrzymała z Funduszu Dopłat dofinansowanie budowy lokali mieszkalnych położonych w Toruniu przy ul. Poznańskiej 294C (75 lokali) w wysokości 80% kosztów inwestycji oraz pokrycie 10% kosztów inwestycji z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Dofinansowanie w tej samej wysokości pozyskano również na kolejną inwestycję w Toruniu przy ul. Poznańskiej 296 C (82 lokale);
- wsparcie z Funduszu Dostępności polega na udzieleniu kredytu na warunkach preferencyjnych z możliwością częściowego umorzenia. Gmina analizuje warunki na jakich można otrzymać wsparcie z Funduszu Dostępności oraz przyszłe inwestycje mieszkaniowe w związku z tym nie wyklucza możliwości wystąpienia o przyznanie środków z tego Funduszu.

(akta kontroli str. 224, 225, 227, 228)

3.5. Do badania prawidłowości wykorzystania finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat wybrano umowę³⁴ zawartą 7 lutego 2018 r. przez Gminę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Wsparcie było przeznaczone na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizowanego przez TTBS, w wyniku którego miało powstać 48 lokali mieszkalnych. Koszty przedsięwzięcia przewidziano w wysokości 9 215,2 tys. zł, a finansowe wsparcie do 4 146,9 tys. zł i nie więcej niż 45% faktycznie poniesionych kosztów.

Gmina zobowiązana była do podnajmowania wybudowanych lokali osobom niespełniającym warunków do otrzymania lokalu socjalnego. Gmina spełniła warunek otrzymania wsparcia dotyczący zawarcia z TBS umowy przewidującej wysokość jej udziału w kosztach tworzenia lokali oraz prawa do najmu z prawem podnajmu tych lokali bez zgody TBS osobom fizycznym niespełniającym warunków przyznania lokalu socjalnego. Faktyczny koszt inwestycji wyniósł 6 844,9 tys. zł, a należne Miastu wsparcie w wysokości 45% tego kosztu wyniosło 3 080,2 tys. zł. Rozliczenia tych środków dokonano w przewidzianym w umowie z BGK terminie 30 dni od zakończenia realizacji przedsięwzięcia. Przesłano je 8 stycznia 2020 r., a pozwolenie na użytkowanie udzielono 12 grudnia 2019 r. Rozliczenie sporządzono na wymaganym umową formularzu określonym w Załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń³⁵. W formularzu prawidłowo wykazano koszt przedsięwzięcia oraz wyliczono należne Gminie wsparcie. BGK pismem z 28 kwietnia 2020 r. potwierdził prawidłowość rozliczenia i poinformował o dokonaniu wypłaty.

(akta kontroli str. 9, 11, 28-52, 231)

³⁴ Nr BS18-00509.

³⁵ Dz. U. poz. 823 ze zm.– zastąpiło rozporządzenie wymienione w umowie.

Gmina w latach 2019-2022 nie zawierała z najemcami lokali umowy w sprawie wykonania przez nich remontów i modernizacji w celu dostosowania lokali do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

(akta kontroli str. 10, 12)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość?

Na działce, na której wybudowano budynek przy ul. Rolniczej 9A w Toruniu nie utworzono miejsc postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, w wyniku czego naruszono § 18 i § 20 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie³⁶. Na przedmiotowej działce utworzono 18 miejsc postojowych, w tym dwa o wymiarach 3,6 m na 5 m³⁷. Żadne z miejsc postojowych nie było jednak oznakowane znakami drogowymi (poziomymi lub pionowymi) wskazującymi, że jest to miejsce przeznaczone dla potrzeb osób niepełnosprawnych, co było wymagane § 20 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych zgodnie, z którym stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne wymagają odpowiedniego oznakowania.³⁸

Zastępca Prezydenta wyjaśnił m.in., że dwa miejsca postojowe przewidziane dla osób niepełnosprawnych zostały oznakowane poziomo zgodnie z dokumentacją projektową, tj. zostały jedynie oznaczone innym kolorem ich granice. Wskazał, że w związku z tym do dnia 27 października 2022 r. zostanie zastosowane oznakowanie pionowe w postaci znaków drogowych D18a parking - miejsce zastrzeżone; T29 osoba niepełnosprawna oraz oznakowanie poziome w postaci znaku P-20 (koperta) pomalowana w kolorze niebieskim, dodatkowo na kopercie symbol P-24.

(akta kontroli str. 53-73, 216-219, 224, 227)

OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia podejmowanie działań zmierzających do poprawy sytuacji w gospodarce mieszkaniowej Gminy uwzględniających potrzeby osób z niepełnosprawnościami oraz pozyskanie w tym celu zewnętrznego dofinansowania, które prawidłowo rozliczono. Wybudowany w okresie objętym kontrolą budynek dostosowano do potrzeb osób niepełnosprawnych. Stwierdzono jednak brak utworzenia przy nim miejsc postojowych przeznaczonych dla takich osób, w wyniku czego naruszono § 18 i § 20 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

Uwagi NIK nie formułuje uwag.

Wnioski Utworzenie - przy budynku na ul. Rolniczej 9A - miejsc postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z wymogami § 18 i § 20 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

³⁶ Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, dalej: „rozporządzenie w sprawie warunków technicznych”.

³⁷ Wymiary właściwe dla stanowisk postojowych dla samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne.

³⁸ Budynek oddano do użytkowania w 2019 r. Zgodnie z projektem budowlanym (Projektem zagospodarowania terenu) przewidziano utworzenie dwóch miejsc przeznaczonych dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Brak właściwego oznakowania skutkuje tym, że korzystanie z tych miejsc nie było zastrzeżone wyłącznie dla osób niepełnosprawnych.

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.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego oraz 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.

Bydgoszcz, 17 października 2022 r.

Kontrolerzy
(-) Łukasz Burczyk
główny specjalista kontroli
państwowej

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

(-) Hanna Jesa
specjalista kontroli państwowej

(-) Andrzej Szulc
główny specjalista kontroli
państwowej