



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.017.03.2022

Pan  
Maciej Jan Glamowski  
Prezydent Miasta Grudziądza  
ul. Ratuszowa 1  
86-300 Grudziądz

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Grudziądzu <sup>1</sup> , ul. Ratuszowa 1, 86-300 Grudziądz
Kierownik jednostki kontrolowanej	Maciej Jan Glamowski, Prezydent Miasta Grudziądza, od 7 listopada 2018 r.
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 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 <sup>2</sup> , 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>3</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Karol Gromotka, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/119/2022 z 13 lipca 2022 r.</li></ol>

(akta kontroli str.1-3)

---

<sup>1</sup> Dalej: „Urząd” lub „Miasto”.

<sup>2</sup> Tj. do 28 września 2022 r.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej „ustawa o NIK”.

## II. Ocena ogólna<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

W Urzędzie opracowano, a następnie przedłożono Radzie Miejskiej w Grudziądzu do uchwalenia projekt Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – miasto Grudziądz na lata 2020-2024 oraz projekt Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – miasto Grudziądz. Oba projekty zostały uchwalone.

Sprawy i zadania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy przekazano umownie Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu, którego głównym udziałowcem jest gmina – miasto Grudziądz.

Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła znacznego opóźnienia w opracowaniu i skierowaniu pod obrady Rady Miejskiej Grudziądza Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – miasto Grudziądz na lata 2020-2024.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

### OBSZAR

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

#### Opis stanu faktycznego

1.1. W gminie opracowano i skierowano pod obrady Rady Miejskiej w Grudziądzu Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – miasto Grudziądz na lata 2020-2024<sup>6</sup>.

Poprzednio obowiązywał Wieloletni Program uchwalony w 2012 r.<sup>7</sup> na lata 2012-2016.

(akta kontroli str. 4-28, 38-45)

1.2. Wieloletni Program na lata 2020-2024, opracowany i skierowany pod obrady Rady Miejskiej w Grudziądzu, odpowiadał wymogom określonym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>8</sup>, tj. zawierały wszystkie wymagane ustawą elementy.

(akta kontroli str. 4-28)

1.3. W Wieloletnim Programie na lata 2020-2024, w części dotyczącej analizy potrzeb remontowych i termomodernizacyjnych, jako pozostałe założenia zawarto zapis dotyczący przystosowywania lokali mieszkalnych i budynków dla osób niepełnosprawnych. Innych informacji, które dotyczyłyby mieszkań przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych w tym dokumencie nie zawarto.

<sup>4</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>5</sup> Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana, jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>6</sup> [Uchwała Nr XXVI/230/20 z dnia 6 maja 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy-miasto Grudziądz na lata 2020-2024, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego 13 maja 2020 r. – zaczęła obowiązywać po upływie 14 dni od daty ogłoszenia, tj. od 27 maja 2020 r.; dalej: „Wieloletni Program na lata 2020-2024”.](#)

<sup>7</sup> [Uchwała 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.](#)

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

(akta kontroli str. 4-28)

**1.4.** W Urzędzie opracowano i skierowano pod obrady, a Rada Miejska w Grudziądzu uchwaliła zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – miasto Grudziądz również w 2020 r.<sup>9</sup> Poprzednio obowiązywały Zasady uchwalone w jednym dokumencie z Wieloletnim Programem z 2012 r.<sup>10</sup>

(akta kontroli str. 29-37)

**1.5.** W okresie objętym kontrolą Zasady zawierały wymagane ustawą elementy. W zasadach wskazano, że „jeżeli w rodzinie wnioskodawcy jest osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub poruszająca się na wózku inwalidzkim, przysługuje dodatkowo 15 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej”<sup>11</sup>.

Ponadto wprowadzono zapis, że obowiązek zawarcia umowy najmu wygasa w przypadku, gdy osoba uprawniona dwukrotnie odmówi przyjęcia złożonej propozycji lokalu mieszkalnego<sup>12</sup>. Z tego uprawnienia przy rozpatrywaniu wniosków osób niepełnosprawnych nie korzystano.

(akta kontroli str. 29-45; 201-202)

Wyżej opisane uchwały Rady Miejskiej w Grudziądzu, w ramach postępowania nadzorczego, w wymaganych terminach, przekazano Wojewodzie Kujawsko-Pomorskiemu. Rozstrzygnięć nadzorczych nie było.

(akta kontroli str. 50)

**1.6.** W sprawie analiz dotyczących zapotrzebowania na mieszkania przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także analiz potrzeb lokalowych w powiązaniu z różnego rodzaju niepełnosprawnościami, Prezydent Grudziądza podał, że gmina - Miasto Grudziądz w ramach powierzonych zadań Spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami prowadzi analizy w zakresie rozbudowy mieszkaniowego zasobu gminy pod względem przystosowania go do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz analizy potrzeb lokalowych w powiązaniu z różnego rodzaju niepełnosprawnością. Przy okazji bieżącej weryfikacji wniosków o zawarcie umowy najmu, następuje analiza w oparciu o załączone orzeczenia o stopniu niepełnosprawności. Następnie prowadzona jest kwalifikacja w przypadku spełnienia kryteriów zgodnych z Wieloletnim programem na lata 2020-2024.

Ponadto Członkowie Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej Grudziądza, prowadzą analizę potrzeb podczas bezpośredniej wizji lokalowej w miejscu zamieszkania wnioskodawców zapoznając się z oczekiwaniami osoby niepełnosprawnej. W przypadku umieszczenia nazwiska osoby niepełnosprawnej na liście osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w danym roku, proponowany jest lokal mający poprawić sytuację wnioskodawcy.

(akta kontroli str. 191-197)

**1.7.** 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)

<sup>9</sup> [Uchwała 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”.](#)

<sup>10</sup> Patrz przypis 7.

<sup>11</sup> Zasady, § 3 ust. 17.

<sup>12</sup> Zasady, rozdział 5 § 1 ust. 5.

należało: [1] zapewnienie prawidłowej eksploatacji budynków i terenów przydomowych; [2] obsługa mieszkańców wynikająca z zadań wynajmującego określonych przepisami ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy 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 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 należyłym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia poprzez: wywóz nieczystości stałych i płynnych; utrzymywanie w należyłym stanie terenów przydomowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz w stanie estetycznym zieleńców, rabat kwiatowych, drzew, krzewów i placów zabaw; zlecenie 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 zlecenie remontów kapitalnych z uwzględnieniem przepisów o zamówieniach publicznych; [7] zgłaszanie do nadzoru budowlanego budynków nadających się do rozbiórki 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 r. o własności lokali<sup>13</sup>.

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 o 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

---

<sup>13</sup> Dz. U. z 2021 r., poz. 1048.

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)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

Brak opracowania i skierowania pod obrady rady gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – miasto Grudziądz obejmującego lata 2017-2019, co stanowiło naruszenie art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy w zw. z art. art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>14</sup>.

W wyjaśnieniach Prezydent podał, że opóźnienie w opracowaniu Wieloletniego Programu wynikało z zachodzących zmian na terenie gminy - miasta Grudziądz związanych z wyborami Prezydenta oraz nowych członków Rady Miejskiej Grudziądza w roku 2018. Po wyborach samorządowych, niezwłocznie podjęto działania w celu uchwalenia nowego Wieloletniego Programu określającego zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę zmianę władz Miasta trudno jest jednak podać przyczyny, dla których poprzednie władze nie podjęły się opracowania przedmiotowego programu.

(akta kontroli str. 191-197)

OCENA CZĄSTKOWA

W Gminie obowiązywały wieloletnie programy gospodarowania jej mieszkaniowym zasobem (poza latami 2017-2019) oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu. Programy te oraz ww. zasady spełniały wymogi określone w ustawie o mieszkaniowym zasobie gminy.

OBSZAR

Opis stanu  
faktycznego

## **2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych**

**2.1.** W okresie objętym kontrolą (od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2022 r.) liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ogółem<sup>15</sup> wynosiła odpowiednio 5 584/5 261/5 298/5 050/5 054, w tym lokali wolnych 526/615/620/654/656 oraz zajętych 5 058/4 645/4 678/4 396/4 398.

(akta kontroli str. 54)

**2.2.** Wieloletni Program nie określał założeń dotyczących zmiany liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz prognoz zwiększenia/zmniejszenia liczby takich lokali.

(akta kontroli str. 4-28)

W powyższej sprawie Prezydent Grudziądza podał, że „Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali”, stanowiące element Wieloletniego programu na lata 2020-2024 zakłada przystosowywanie lokali mieszkalnych i budynków dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 191-197)

<sup>14</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.

<sup>15</sup> Na 1 stycznia 2019 r., na koniec 2019 r., na koniec 2020 r., na koniec 2021 r. i na koniec I półrocza 2022 r.

2.3. Miasto nie dysponowało lokalami dla osób niepełnosprawnych, które nie wchodzą w zasób mieszkaniowy gminy.

(akta kontroli str. 46; 191-197)

2.4. W sprawie planowania zwiększenia liczby lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych Prezydent Grudziądz podał, że Miasto planuje zwiększenie liczby lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez budowę nowych budynków na „Osiedlu Centralnym” z 20 takimi lokalami.

(akta kontroli str. 191-197)

2.5. Spośród 10 osób niepełnosprawnych ubiegających się w okresie objętym kontrolą dwie osoby otrzymały lub zamieniły dotychczasowy lokal przystosowany dla osoby niepełnosprawnej; trzy osoby otrzymały lokal na parterze budynku nieprzystosowany dla osoby niepełnosprawnej, jednak rodzaj niepełnosprawności nie wymagał dodatkowych udogodnień, podobnie 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. 201-202)

2.6. Liczba oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego w dniu 1 stycznia 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r. wynosiła odpowiednio dziewięć/trzy/cztery/jedna osoba. Wg stanu na dzień 1 lipca 2022 nadal jedna osoba oczekiwała na lokal mieszkalny z zasobu gminnego.

(akta kontroli str. zał. 7)

2.7. Czas oczekiwania na przyznanie lokalu osobom niepełnosprawnym wyniósł od czterech miesięcy do jednego roku i czterech miesięcy.

(akta kontroli str. 48)

2.8. W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynęła jedna skarga od osób niepełnosprawnych dotycząca przydziału lokalu mieszkalnego. Skarga była rozpatrywana przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Grudziądzu. Była także m.in. przedmiotem obrad dwóch sesji Rady, na których w pierwszym przypadku uznano jej bezzasadność, a następnie skierowano do Komisję Mieszkaniowej.

(akta kontroli str. 138-200)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

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**

3.1. W okresie objętym kontrolą nie podejmowano zadań inwestycyjnych, modernizacji i remontów w zakresie mieszkalnictwa finansowanych przez gminę, w związku z tym nie korzystano ze środków pochodzących z dotacji, Funduszu dostępności i Funduszu Dopłat.

(akta kontroli str. 204)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

Wobec podjęcia dodatkowych czynności kontrolnych w Miejskim Przedsiębiorstwie Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu, obejmujących zagadnienia obszaru drugiego i trzeciego, odstąpiono od ocenienia tych obszarów.

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

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag i 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