



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.017.05.2022

Monika Mikulska  
Dyrektor  
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu,  
ul. Grudziądzka 159 B  
87-100 Toruń

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

# I. Dane identyfikacyjne

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Jednostka kontrolowana              | Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu <sup>1</sup> , ul. Grudziądzka 159 B, 87-100 Toruń.  |
| Kierownik jednostki kontrolowanej   | Monika Mikulska, Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej <sup>2</sup> , od 18 września 2013 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>3</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>4</sup>  |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli<br>Delegatura w Bydgoszczy   |
| Kontrolerzy                         | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Łukasz Burczyk, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/154/2022 z 26 września 2022 r.</li><li>2. Hanna Jesa, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/150/2022 z 22 września 2022 r.</li><li>3. Andrzej Szulc, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/149/2022 z 22 września 2022 r.</li></ol>  |

(akta kontroli str.1-9)

<sup>1</sup> Dalej: „ZGM” lub „Zakład”.

<sup>2</sup> Dalej: „Dyrektor”.

<sup>3</sup> Czynności kontrolne zakończono 6 października 2022 r.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

NIK pozytywnie ocenia przyznawanie osobom niepełnosprawnym lokali zgodnie z obowiązującymi Zasadami ich wynajmowania<sup>6</sup>. Rzetelnie weryfikowano uprawnienia do najmu lokali. Umowy o najem lokalu zawierano na właściwy okres. Prawdłowo zawierano umowy najmu lokalu socjalnego z osobami do tego uprawnionymi.

Pozytywnie oceniono utrzymywanie zarządzanych przez ZGM budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w należyтым stanie technicznym. Budynki prawidłowo objęto wymaganymi okresowymi kontrolami, a ich przeprowadzenie właściwie udokumentowano i powierzono osobom posiadającym stosowne uprawnienia budowlane.

Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły:

- braku podania części danych w księżkach obiektu budowlanego;
- nieprzeprowadzenie remontu zaleconego po kontroli okresowej stanu technicznego budynku z 2019 r.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej<sup>7</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2019-2022 w Gminie Miasta Toruń<sup>8</sup> obowiązywały dwa wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem<sup>9</sup> Gminy 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"<sup>10</sup>;
- 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"<sup>11</sup>.

Zgodnie z Wieloletnimi Programami Zakład sprawował zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy.

Zgodnie z obowiązującymi w Gminie Zasadami wynajmowania lokali Dyrektorowi Zakładu powierzono wykonywanie Zasad w odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym w zakresie weryfikacji wniosków i zawierania umów.

(akta kontroli str. 43-54, 159)

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

<sup>6</sup> W latach 2019-2022 w Gminie Miasta Toruń 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" (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2019 r. poz. 1570, dalej: „Zasady wynajmowania z 2006 r.”) oraz 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" (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2020 r. poz. 5681, dalej: „Zasady wynajmowania z 2021 r.”; weszła w życie 1 stycznia 2021 r.). Dalej pod wspólną nazwą: „Zasady wynajmowania lokali”.

<sup>7</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>8</sup> Dalej: „Gmina”.

<sup>9</sup> Dalej dla obu programów przyjęto: „Wieloletnie Programy”

<sup>10</sup> Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2016 r. poz. 1778, dalej: „Wieloletni Program na lata 2015-2019”.

<sup>11</sup> Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2020 r. poz. 2640, dalej: „Wieloletni Program na lata 2020-2024”.

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Obszar nieoceniiany w kontroli Zakładu.

OBSZAR

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

Opis stanu  
faktycznego

2.1. W okresie objętym kontrolą liczba osób niepełnosprawnych/gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego wynosiła: 86 na dzień 1 stycznia 2019 r., 95 na dzień 1 stycznia 2020 r., 91 na dzień 1 stycznia 2021 r., 79 na dzień 1 stycznia 2022 r., oraz 87 według stanu na 1 lipca 2022 r. Liczba lokali przydzielonych dla ww. gospodarstw wynosiła odpowiednio: 25 w 2019 r., 30 w 2020 r., 20 w 2021 r. oraz 7 według stanu na 30 czerwca 2022 r.

(akta kontroli str. 15)

2.2. Czas oczekiwania na przyznanie lokalu dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych w Gminie oscylował w granicach od jednego miesiąca do 10 lat i trzech miesięcy. Średnio wynosił: w 2019 r. dwa lata i sześć miesięcy, w 2020 r. dwa lata i pięć miesięcy, w 2021 r. trzy lata i siedem miesięcy, a w okresie do lipca 2022 r. trzy lata i dziewięć miesięcy.

(akta kontroli str. 19-25)

2.3. Analizę prawidłowości przydzielania mieszkań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym rzetelności weryfikowania uprawnień do najmu lokali, przeprowadzono na próbie wybranych celowo 24 spraw z lat 2019 - 2022<sup>12</sup>, które zostały rozpatrzone pozytywnie. Stwierdzono, że zgodnie z obowiązującymi Zasadami wynajmowania lokali:

- w 18 sprawach zweryfikowano złożone przez wnioskodawców deklaracje o wysokości dochodów gospodarstwa domowego na podstawie dokumentów źródłowych; wszystkie deklaracje były rzetelne, a wnioskodawcy spełniali kryteria dochodowe uzasadniające oddanie w najem lokalu;
- w pozostałych sześciu sprawach, które dotyczyły poprawy warunków zamieszkiwania (zamiany zajmowanego mieszkania komunalnego na lokal o wyższym standardzie), weryfikacji dochodów nie przeprowadzono z uwagi na brak takiego obowiązku;
- we wszystkich 24 sprawach wnioskodawca/członek gospodarstwa domowego wnioskodawcy posiadał status osoby niepełnosprawnej i przedłożył aktualne orzeczenie o stopniu niepełnosprawności;
- we wszystkich 24 przypadkach ZGM zweryfikował stan cywilny wnioskodawcy/członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, analizując dokumenty źródłowe;
- w 18 sprawach Zakład zweryfikował fakt stałego zamieszkania wnioskodawcy na terenie Gminy Miasta Toruń, poprzez analizę dokumentów źródłowych; weryfikacja taka nie była konieczna w odniesieniu do sześciu osób wnioskujących o poprawę warunków zamieszkiwania, gdyż wnioskodawcy ci już zajmowali lokale komunalne;
- w 18 przypadkach od wnioskodawcy pobrano oświadczenie o braku własnego lokalu mieszkalnego oraz sprawdzono, do kogo należy lokal aktualnie przez niego zamieszkały i jakie są w nim warunki mieszkaniowe (wizję lokalną przeprowadzali

<sup>12</sup> Po sześć spraw z każdego roku objętego kontrolą (w tym trzy rozpatrywane najdłużej i trzy najkrócej).

- członkowie Komisji Mieszkaniowej); w sześciu sprawach dotyczących poprawy warunków zamieszkiwania, w których wnioskodawca już zajmował lokal komunalny, przeprowadzono z nim w siedzibie ZGM rozmowę na temat posiadanych i oczekiwanych warunków lokalowych.
- we wszystkich zbadanych sprawach, wnioski opiniowała Komisja Mieszkaniowa, umieszczając je na corocznie sporządzanych listach mieszkaniowych: 1) osób, z którymi powinny być zawarte umowy najmu lokali lub umowy najmu socjalnego lokali; 2) osób, z którymi powinny być zawarte umowy najmu w ramach poprawy warunków zamieszkiwania. Listy mieszkaniowe zatwierdzał Prezydent Miasta Torunia.

(akta kontroli str. 30-54, 143-147)

ZGM nie posiadała odrębnej listy wniosków, które z przyczyn formalnych zostały odrzucone<sup>13</sup>. Rozpatrywanie wniosków o przydział lokalu dla osób niepełnosprawnych odbywało się zgodnie z kryteriami określonymi w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy właściwymi dla tych lokali oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. Z dokumentacji spraw objętych badaniem ustalono, że główną przyczyną negatywnie rozpatrzonych wniosków było przekraczanie wyznaczonego w danym okresie progu dochodowego<sup>14</sup>.

(akta kontroli str.28-29,34,45)

Prawidłowość stosowania przez ZGM Zasad wynajmowania lokali zbadano ponadto na próbie trzech spraw najdłużej oczekujących na przyznanie lokalu, które do czasu kontroli NIK nie zostały rozpatrzone pozytywnie, tj. nie zakończyły się podpisaniem umowy najmu<sup>15</sup>. Stwierdzono, że we wszystkich przypadkach proces ich rozpatrywania przebiegał zgodnie z Zasadami wynajmowania lokali.

(akta kontroli str. 30-54, 143-147)

2.4. W badanej próbie 24 spraw zakończonych przydzieleniem mieszkania, w 22 przypadkach umowy najmu zawarto na czas nieoznaczony, a w dwóch przypadkach – dotyczących najmu socjalnego lokalu – umowa została podpisana na czas oznaczony. Nie wystąpiła potrzeba monitorowania przez ZGM terminów zakończenia tych umów, ponieważ upływały one dopiero w 2023 r.

(akta kontroli str. 143-147)

2.5. W ZGM zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>16</sup> w latach objętych kontrolą zawarto 11 umów najmu socjalnego w tym, dwie z osobami niepełnosprawnymi ruchowo. Dodatkowo jeden lokal socjalny zajmowany był przez najemców bezumownie. Rodzina, w związku z wyrokiem Sądu Rejonowego w Toruniu, X Wydział Cywilny, oczekiwała na wskazanie kolejnego lokalu socjalnego. Umowy najmu socjalnego zawierano na czas oznaczony, z osobą, która nie miała tytułu prawnego do lokalu, a dochody gospodarstwa domowego na dzień podpisania umowy nie przekraczały wysokości określonej w Zasadach wynajmowania lokali zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

<sup>13</sup> Zakład Gospodarki Mieszkaniowej posiada rejestr wszystkich wniosków wpływających do zakładu.

<sup>14</sup> § 5 Uchwały Nr 1129/06 Rady Miasta Torunia z dnia 28 września 2006 r. oraz § 4 Uchwały Nr 520/20 Rady Miasta Torunia z dnia 19 listopada 2020.

<sup>15</sup> Okres oczekiwania wynosił w tych sprawach 11 lat i cztery miesiące, 10 lat i sześć miesięcy oraz 10 lat i trzy miesiące.

<sup>16</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm., dalej: „ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy”.

(akta kontroli str. 26,55)

2.6. W uchwałach dotyczących Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń określono zasady skreślenia osoby z listy mieszkaniowej<sup>17</sup>. Z dokumentacji spraw objętych badaniem ustalono, że według stanu na 1 lipca 2022 r. z liczby 87 wniosków oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego dla osób niepełnosprawnych, 28 gospodarstw domowych odmówiło propozycji przyjęcia wskazywanego lokalu. Skala odmowy oscylowała w granicach od jednego do pięciu wniosków<sup>18</sup>. Żadna z tych rodzin nie została skreślona z listy oczekujących ze względu na przyjęcie przez Zespół<sup>19</sup> zasadności nieprzyjęcia mieszkań. Jako przyczynę rezygnacji wskazywano m.in. lokalizację, wysokie koszty utrzymania, brak środków na remont mieszkania, ogrzewanie piecowe lub zbyt mały metraż.

(akta kontroli str.19-24, 27, 40, 51)

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

#### OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia przyznawanie osobom niepełnosprawnym lokali zgodnie z obowiązującymi Zasadami wynajmowania lokali. Rzetelnie weryfikowano uprawnienia do najmu lokal. Umowy o najem lokalu zawierano na właściwy okres. Prawdłowo zawierano umowy najmu lokalu socjalnego z osobami do tego uprawnionymi.

### **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 skład zarządzanego przez ZGM zasobu mieszkaniowego wchodziły m.in. budynki położone w Toruniu przy ul. Działowskiego 8, ul. Olsztyńskiej 124 i ul. Olsztyńskiej 128, w których znajdowały się mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Spełniały one wymogi w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych, m.in.:

- a) zapewniono właściwe dojście do budynków;
- b) położenie drzwi wejściowych do budynków oraz kształty i wymiary pomieszczeń wejściowych (wiatrolapów) umożliwiały dogodne warunki ruchu;
- c) posadzki korytarza i wiatrolapu były na tym samym poziomie;
- d) zapewniono swobodny dostęp osobom niepełnosprawnym do pierwszej kondygnacji w tym:
  - w budynkach przy ul. Olsztyńskiej 124 i ul. Olsztyńskiej 128 wejścia były na poziomie dojść;
  - do dwóch wejść do budynku przy ul. Dziemiańskiego 8 prowadziły schody, do jednego wejścia wybudowano pochylnię, a do drugiego zastosowano

<sup>17</sup> § 28 pkt 1 ust. 2 uchwały nr 1129/06 Rady Miasta Torunia z dnia 28.09.2006 r oraz § 25 pkt 1 ust. 2 uchwały nr 520/20 Rady Miasta Torunia z dnia 19.11.2020 r.–bez uzasadnionych przyczyn odmawia zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.

<sup>18</sup> Od jednej do pięciu odmów na gospodarstwo domowe lub rodzinę.

<sup>19</sup> Zespół powołany w trybie przepisów: Zarządzenia nr 22 Prezydenta Miasta Torunia z dnia 24.01.2007 r. w sprawie określenia sposobu wykonywania uchwały nr 1129/06 Rady Miasta Torunia z dnia 28.09.2006 r. w sprawie „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Torunia”. Zarządzenia nr 33 Prezydenta Miasta Torunia z dnia 03.02.2021 r. w sprawie określenia sposobu wykonywania w sprawie „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Torunia”.

urządzenie techniczne pozwalające niepełnosprawnym na pokonanie schodów;

- konstrukcja pochylni wraz z zamontowanymi poręczami i balustradami spełniała wymogi określone w § 71 ust. 1 – 3 oraz § 298 ust. 1, 2, 4 - 6 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>20</sup>.

(akta kontroli str. 56-63, 156)

3.2. Dla wytypowanych do badania pięciu<sup>21</sup> zarządzanych przez ZGM budynków, w którym znajdowały się mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych prowadzono książki obiektu budowlanego zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>22</sup>.

(akta kontroli str. 64-102, 156)

3.3. ZGM posiadał - stanowiące załączniki do objętych badaniem książek - protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego tych obiektów oraz dokumenty, o których mowa w art. 60 Prawa budowlanego, tj. dokumentację budowy i powykonawczą, decyzje dotyczące obiektów, instrukcje obsługi i eksploatacji.

(akta kontroli str. 156-157)

3.4. Książkę obiektu dla budynku przy ul. Działowskiego 9A prowadzono zgodnie ze wzorem określonym w Załączniku do rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>23</sup>. Pozostałe książki prowadzono zgodnie ze wzorem określonym w Załączniku do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>24</sup>. W książkach na bieżąco dokonywano wpisów dotyczących przeprowadzonych kontroli okresowych, remontów i sporządzonych ekspertyz (jeżeli wystąpiły). W książkach nie podano części danych wymaganych rozporządzeniami, w tym nie wymieniono dokumentacji stanowiącej załączniki, co opisano w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 64-102, 125-127, 157)

3.5. Budynki wytypowane do próby badawczej objęto w latach 2019 – 2021 rocznymi i pięcioletnimi kontrolami okresowymi wskazanymi w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego. Z kontroli sporządzono protokoły zawierające wymagane informacje zgodnie z art. 62a ust. 1 i 2 Prawa budowlanego, dotyczące m.in. ustaleń dokonanych w zakresie kontroli, w tym: wskazanie nieprawidłowości; zalecenia dotyczące stwierdzonych nieprawidłowości oraz zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli. W zamieszczonych w protokołach zaleceniach wskazywano czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin ich wykonania. W protokołach, we wnioskach końcowych, odnośnie budynków przy ul. Działowskiego 8 za 2019 r. ul. Rolnicza 9A (za lata 2020, 2021), ul. Olsztyńska 124, 126, 128 (za lata 2019-2021) stwierdzono, że budynki znajdują się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie. W protokołach we wnioskach końcowych odnośnie budynku przy ul. Działowskiego 8 za 2019 r. i 2020 r. stwierdzono, że budynek pomimo tego, że

<sup>20</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 1225

<sup>21</sup> Dotyczy budynków położonych w Toruniu przy ul. Rolniczej 9A, ul. Działowskiego 8, ul. Olsztyńskiej 124, ul. Olsztyńskiej 126 i ul. Olsztyńskiej 128, dalej: „próba badawcza”.

<sup>22</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm., dalej: „Prawo budowlane”.

<sup>23</sup> Dz. U. Nr 135, poz. 882, dalej: „rozporządzenie z 1998 r.”. Uchylone z dniem 11 lipca 2003 r.

<sup>24</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134, dalej: „rozporządzenie w sprawie książki obiektu”

znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, wymaga wykonania niezbędnego remontu. Do protokołów dołączono kopie zaświadczeń o wpisie na listę członków izby samorządu zawodowego oraz decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych.

(akta kontroli str. 64-120, 156, 157)

3.6. Rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych dokonały osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń pozwalające na prowadzenie kontroli w zakresie konstrukcyjno-budowlanym oraz instalacji sanitarnych. Posiadały one aktualne zaświadczenie o wpisie na listę członków izby samorządu zawodowego.

(akta kontroli str. 103-120, 158)

3.7. Z okresowych kontroli zalecenia wydano po kontroli budynku przy ul. Działowskiego 8 przeprowadzonej w 2020 r. Zalecono wykonanie remontu schodów i rampy oraz klatki chodowej (miejscowe naprawy tynków, malatur, usunięcie graffiti, miejscowe naprawy schodów). Wskazano termin przeprowadzenia remontu w kolejnym roku kalendarzowym. Remontu nie wykonano i w protokole z kontroli przeprowadzonej w 2021 r. wydano ponowne zalecenia w tym samym zakresie. W 2022 r. ZGM przeprowadził dziewięć postępowań w celu wyłonienia wykonawcy. Umowę z wybranym wykonawcą zawarto 22 sierpnia 2022 r. Według stanu na 4 października 2022 r. remont nie został wykonany. Brak przeprowadzenia remontu w wymaganym terminie opisano w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 93-120, 124, 128-141)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. W pięciu wytypowanych do kontroli ksiązkach obiektu budowlanego nie podano części informacji wymaganych § 5 pkt 1 – 3 w zw. z § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego albo § 5 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 3 ust. 2 rozporządzenia z 1998 r<sup>25</sup>.

Dotyczy ksiąg prowadzonych w ZGM dla budynków położonych w Toruniu przy:

- 1) ul. Rolnicza 9A – brak wpisów w:
  - a) Część II „Dane identyfikacyjne obiektu” odnośnie księgi wieczystej i nr ewidencyjnego gruntów;
  - b) Część IV „Dane techniczne charakteryzujące obiekt” nie podano tych danych;
- 2) ul. Olsztyńska 124, 126 i 128 – brak wpisów w:
  - a) Część II „Dane identyfikacyjne obiektu” odnośnie księgi wieczystej, nr ewidencyjnego gruntów, protokołu odbioru, pozwolenia na użytkowanie;
  - b) Część IV „Dane techniczne charakteryzujące obiekt” nie podano tych danych.

We wszystkich pięciu ksiązkach nie dokonano wpisów w Części III „Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu” odnośnie: pozwolenia na budowę, dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej, protokołu odbioru obiektu, pozwolenia na użytkowanie, instrukcji eksploatacji obiektu.

Dyrektor ZGM wyjaśniła m.in., że pracownik, który był zatrudniony na stanowisku inspektora ds. technicznych<sup>26</sup> nie dopełnił powierzonych mu obowiązków. Wskazała, że braki danych zostaną uzupełnione.

(akta kontroli str. 64-102, 121, 122, 124-127, 142)

<sup>25</sup> Zgodnie z § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego książki prowadzone przed dniem wejścia w życie tego rozporządzenia prowadzi się na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.

<sup>26</sup> Zatrudnienie do 31 sierpnia 2022 r.



2. Nie wykonano remontu budynku przy ul. Działowskiego 1 w Toruniu wskazanego w protokole kontroli okresowej z 2020 r. czym naruszono art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, zgodnie z którym zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać obiekt budowlany w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Zgodnie z protokołem z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego z 2020 r. należało wykonać w kolejnym roku kalendarzowym remont schodów i rampy, ze względu na spękania, ubytki płytek, korozję. W protokole z kontroli z 2021 r. stwierdzono brak wykonania remontu schodów i rampy oraz ponownie stwierdzono konieczność wykonania remontu w tym zakresie. W wyniku przeprowadzonych w toku kontroli, w dniu 28 września 2022 r., oględzin przedmiotowego budynku potwierdzono wskazane w protokołach kontroli ubytki płytek i zardzewienia. Stwierdzono, że przy schodach prowadzących do budynku w wyniku korozji jedna z poręczy miała przedziewiałe jedno z czterech mocowań do podłoża, w wyniku czego nie była do niego prawidłowo przytwierdzona. W książce obiektu budowlanego nie wykazano dokumentów potwierdzających przeprowadzenie przedmiotowego remontu.

Dyrektor ZGM wyjaśniła m.in., że Zakład przeprowadził dziewięć naborów celem wyłonienia wykonawcy na naprawę schodów. Z wyłonionym w ostatnim naborze wykonawcą zawarto 22 sierpnia 2022 r. umowę na wykonanie remontu schodów wejściowych do budynku. Prace nie zostały zakończone ze względu na brak dostępności materiału.

(akta kontroli str. 93-120, 122-124, 128-141)

NIK zauważa, że wszystkie postępowania dotyczące wyboru wykonawcy remontu wszczęto w 2022 r.<sup>27</sup>, a zgodnie z protokołem kontroli z 2020 r. remont należało przeprowadzić w 2021 r.

#### OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia utrzymywanie zarządzanych przez ZGM budynków w należyтым stanie technicznym oraz posiadanie przez Zakład książek obiektu budowlanego dla budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Budynki prawidłowo objęto wymaganymi okresowymi kontrolami stanu technicznego. Przeprowadzenie kontroli prawidłowo udokumentowano i powierzono osobom posiadającym stosowne uprawnienia budowlane. Stwierdzono jednak nieprawidłowości polegające na braku podania części danych w książkach obiektu budowlanego oraz nieprzeprowadzenie remontu zaleconego po jednej z kontroli okresowych.

## 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 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Uzupełnienie książek obiektu budowlanego o wymagane dane.</li><li>2. Podjęcie działań zapewniających przeprowadzanie remontów w terminach wskazanych w zaleceniach z kontroli okresowych.</li></ol> |

<sup>27</sup> Termin składania ofert w pierwszym naborze upłynął 28 kwietnia 2022 r.

## 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 wniosków pokontrolnych 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, 13 października 2022 r.

Kontrolerzy  
(-) Łukasz Burczyk  
główny specjalista kontroli  
państwowej

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