



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD.410.016.03.2022

Pan
Jacek Karnowski
Prezydent Miasta Sopotu

Urząd Miasta Sopotu
ul. Tadeusza Kościuszki25/27
81-704 Sopot

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Sopotu, 81 – 704 Sopot, ul. Tadeusza Kościuszki 25/27 (dalej: „Urząd”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jacek Karnowski, Prezydent Miasta Sopotu od 1998 r.(dalej: „Prezydent”).
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 z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy o NIK ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Barbara Kowalska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/115/2022 z 11 sierpnia 2022 r.;2. Milena Szymańska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/100/2022 z 1 lipca 2022 r.

(akta kontroli str.1-4)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA W latach 2019 - 2022 (do 30 września) Miasto Sopot (dalej Miasto) dysponowało 1878 lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy w tym 20 lokalami przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Opracowane przez Urząd i uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta spełniały wymogi ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³. Miasto opracowało także zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, przy czym w opracowanych przez Urząd i przyjętych przez Radę Miasta zasadach nie określono warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz w niewystarczający sposób określono tryb kontroli społecznej rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

Gospodarka mieszkaniowym zasobem Miasta była prowadzona zgodnie z założeniami określonymi w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta oraz zasadach wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Przyznawanie lokali osobom

¹ Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2022 r. poz. 623).

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

³ Dz. U. z 2022 tj. poz. 172, ze zm. – dalej: „ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy”.

niepełnosprawnym odbywało się zgodnie z ww. Zasadami oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy.

Miasto poprzez realizację nowych inwestycji podejmowało działania zmierzające do poprawy sytuacji w gospodarce mieszkaniowej

Dla wszystkich budynków objętych badaniem rzetelnie prowadzono książki obiektu budowlanego, dokonywano także kontroli stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁴ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W Urzędzie opracowano wieloletnie programy gospodarowania zasobem Miasta. W badanym okresie obowiązywały:

- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Sopotu na lata 2015 - 2019 - przyjęty uchwałą Rady Miasta z dnia 27 kwietnia 2015 r. nr VII/60/2015⁵;
- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Sopotu na lata 2020 - 2026 - przyjęty uchwałą Rady Miasta z dnia 2 grudnia 2020 r. nr XXI/352/2020⁶.

(akta kontroli str.20-209)

1.2. Uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy spełniały wymogi art. 21 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy i obejmowały w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- politykę sprzedaży mieszkań i planowana sprzedaż lokali; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżki czynszów;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- wysokość kosztów;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym (niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków oraz polityka zamian i wymian).

Przyjęte przez Radę Miasta uchwały były zgodne z projektami przedłożonymi przez Prezydenta

(akta kontroli str.20-209)

1.3. W ww. programach nie ujęto informacji dotyczących mieszkań przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

⁴ 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.

⁵ Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1759.

⁶ Dz. Urz. Woj. Pom. z 2021 r. poz. 122

(akta kontroli str.20-209)

1.4. W latach 2019 - 2022 (do 30 września) w Mieście obowiązywały:

- Zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, przyjęte uchwałą Rady Miasta nr XII/161/2015 z dnia 19 października 2015 r.⁷ oraz nr V/96/2019 z dnia 28 marca 2019 r.⁸;
- Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych w budynkach położonych w Sopocie przy ul. Al. Niepodległości 650A, Al. Niepodległości 650B, Al. Niepodległości 654A i Al. Niepodległości 654B stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu⁹.

Przyjęte przez Radę Miasta uchwały były zgodne z projektami przedłożonymi przez Prezydenta.

(akta kontroli str.210-259)

1.5. Zasady wynajmowania lokali¹⁰ nie zawierały wszystkich elementów, wymaganych art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, a przyjęte regulacje nie zapewniały skutecznej kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, co opisano w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości” niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Uchwały dotyczące zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta były terminowo przekazywane do Wojewody Pomorskiego. Wojewoda Pomorski jako organ nadzorczy nie zgłaszał uwag w stosunku do ww. uchwały

(akta kontroli str.210-235)

1.6. W Urzędzie nie prowadzono badań/analiz w zakresie zapotrzebowania na mieszkania przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Wiceprezydent wyjaśnił, że bieżącą ocenę zapotrzebowania Urząd uzyskiwał podczas weryfikacji składanych wniosków o przydział lokali mieszkalnych.

(akta kontroli str.260-262)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

W opracowanych przez Urząd i uchwalonych przez Radę Miasta¹¹ zasadach wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta:

- nie określono warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, co było nie zgodne z art. 21 ust.3 pkt. 6a ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy;
- w niewystarczający sposób określono tryb kontroli społecznej w zakresie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

Z wyjaśnień Wiceprezydenta, wynika, że ww. uchwała w § 3 ust. 1 zawierała zapis, iż niektóre lokale zwalniane w budynkach wybudowanych po roku 2009 można przeznaczyć na potrzeby m.in. osób niepełnosprawnych. Ponieważ wszystkie budynki nowobudowane, w ocenie Wiceprezydenta, spełniały zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakie

⁷ Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3386.

⁸ Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2353, ze zm.

⁹ Uchwała Rady Miasta Sopotu nr XXI/353/2020 z dnia 22 grudnia 2020 r. – Uchwalony przez Radę Miasta Regulamin stanowił dodatkowy dokument określający warunki przydziału lokali mieszkalnych w budynkach nowo wybudowanych stanowiących własność gminy.

¹⁰ Przyjęte przez Radę Miasta uchwałą nr V/96/201 z dnia 28 marca 2019 r.

¹¹ Uchwała Rady Miasta Sopotu nr V/96/201 z dnia 28 marca 2019 r.

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹² pod kątem dostosowania lokali dla osób niepełnosprawnych uznano, że warunek ustawy został spełniony. Wiceprezydent wskazał także, że Wydział Lokalowy przygotowuje nowe zasady, w których uwzględniony zostanie zapis art. 21 ust. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

(akta kontroli str.5-15,260-262)

W odniesieniu do niewystarczającego wskazania w projekcie uchwały sposobu poddawania kontroli społecznej rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, Wiceprezydent wyjaśnił, że wykazy osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokalu oraz oczekujących na wynajęcie lokalu mieszkalnego, były podawane do publicznej wiadomości, co najmniej raz w roku, poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 14 dni po ich utworzeniu, celem zapewnienia kontroli społecznej.

(akta kontroli str.269-271)

W ocenie NIK, wywieszenie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu na tablicy ogłoszeń Urzędu nie spełnia w wystarczającym stopniu wymogu kontroli społecznej załatwiania spraw związanych z najmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Realizacja upoważnienia z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zdaniem NIK, polegać powinna na wprowadzeniu uchwałą mechanizmów gwarantujących skuteczną społeczną kontrolę, a przyjęte rozwiązania powinny urzeczywistniać zasady sprawiedliwości społecznej.

OCENA CZĄSTKOWA

W Mieście opracowano wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, które spełniały wymogi ustawy o zasobie mieszkaniowym gminy oraz zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Jednakże w opracowanych przez Urząd i przyjętych przez Radę Miasta zasadach wynajmowania lokali nie określono warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz w niewystarczający sposób określono tryb kontroli społecznej rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

OBSZAR

2. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu faktycznego

2.1. W okresie objętym kontrolą liczba lokali mieszkaniowego zasobu Miasta ogółem wynosiła: 1841 (01.01.2019 r.), 1 828 (31.12.2019 r.), 1851 (31.12.2020 r.), 1878 (31.12.2021 r. i 30.06.2022 r.). Nastąpił wzrost liczby lokali ogółem o 37 tj. o 2%. Lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych wynosiły odpowiednio: 15 (01.01.2019 r.), 17 (31.12.2019 r., 31.12.2020 r.), 20 (31.12.2021 r., 30.06.2022 r.). Liczba lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych wzrosła o pięć, (tj. o 33 %).

(akta kontroli str.16-19)

2.2. W wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, ustalono prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach. W programach tych nie wskazano założeń dotyczących zmiany liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str.154-209)

2.3. Miasto nie dysponowało lokalami dla osób niepełnosprawnych, które nie wchodziły w zasób mieszkaniowy Miasta. W dniu 01.04.2022 r. Rada Miasta przyjęła zasady wynajmowania lokali mieszkalnych lub jednorodzinnych budynków

¹² Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 – dalej: „rozporządzenie w sprawie warunków technicznych”.

mieszkalnych z zasobu Społecznej Agencji Najmu¹³. W dniu 24.08.2022 r. został ogłoszony otwarty konkurs na prowadzenie na terenie Miasta Społecznej Agencji Najmu. Do składania ofert Miasto zaprosiło organizacje pozarządowe, fundacje stowarzyszenia i spółdzielnie socjalne. W dniu 26.09.2022 r. zaplanowano posiedzenie Komisji rozpatrującej otwarty konkurs ofert.

(akta kontroli str.590-600)

2.4. Miasto planowało zwiększenie liczby lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez budowę nowego budynku dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych przy ul. 3 Maja 61. Wiceprezydent wyjaśnił, że w wyniku realizacji inwestycji powstanie 50 mieszkań, z których każde będzie mogło być objęte przez osobę niepełnosprawną.

(akta kontroli str.263-268,306-310)

2.5. Na dzień 01.07.2022 r. było pięć osób niepełnosprawnych, które wynajmowały (przed rokiem 2019) mieszkania nieprzystosowane do ich potrzeb. Osoby te złożyły wnioski o zamianę lokali. Po pozytywnej weryfikacji przedłożonych dokumentów oraz przeprowadzonej wizji lokalnej osoby te zostały ujęte na liście osób oczekujących na wymianę lokalu.

(akta kontroli str.306-310)

2.6. W latach 2019 – 2022 (30 czerwca) liczba oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego, przystosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych wynosiła odpowiedni: jeden, jeden, trzy i trzy.

(akta kontroli str.16-19)

2.7. W badanym okresie przydzielono pięć lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Okres oczekiwania na lokal wynosił odpowiednio: 3 lata, 2 lata cztery miesiące, sześć miesięcy, pięć miesięcy, pięć miesięcy.

(akta kontroli str.16-19)

2.8. W latach 2019 – 2022 (do czerwca) złożono dziesięć wniosków¹⁴ o przydział lokalu dla osób niepełnosprawnych.

W wyniku szczegółowego badania wszystkich dziesięciu wniosków o przydział lokalu dla osób niepełnosprawnych ustalono, że:

- rozpatrywanie wniosków o przydział lokalu dla osób niepełnosprawnych odbywało się zgodnie z kryteriami, które zostały określone w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w szczególności: lokale, które nie były wynajmowane jako zamienne lub w ramach najmu socjalnego wynajmowano osobom o niskich dochodach, osoby zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta, nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub miały trudne warunki mieszkaniowe, posiadały centrum życiowe na terenie Miasta.
- wszystkie osoby ubiegające się o przydział lokalu złożyły wymagane dokumenty tj. deklaracje o wysokości dochodów wraz z załącznikami¹⁵;
- przyznano pięć lokali;
- jedna osoba, ujęta w 2020 r. na wykazie osób oczekujących na przydział lokalu dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych, została z niego skreślona w 2021 r. z powodu rezygnacji z przydziału lokalu;

¹³ Uchwała Rady Miasta Sopotu nr XXXIII/572/2022 (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3028).

¹⁴ W tym jeden wniosek złożony i nierozpatrzony na dzień 01.01.2019 r.

¹⁵ Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego, ZUS, MOPS.

- jeden wniosek został rozpatrzony odmownie, z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego przez wnioskodawcę, tj. niespełnienie warunku, o którym mowa w §10 ust.1 pkt.1 uchwały Rady Miasta Sopotu z dnia 13 stycznia 2021 r. nr XXI/353/2020.
- na dzień zakończenia kontroli (30 września) trzy osoby oczekiwały na przydział mieszkania, z uwagi na brak odpowiednich lokali. Czas oczekiwania wyniósł odpowiednio: 2 lata dziewięć miesięcy, 1 rok 11 miesięcy, sześć miesięcy.

(akta kontroli str.272-297)

2.9. W latach 2019 – 2022 (do 30 czerwca) zawarto pięć umów najmu z osobami niepełnosprawnymi na czas nieoznaczony oraz siedem umów najmu socjalnego na czas oznaczony. Miasto monitorowało terminy zakończenia umów zawartych na czas oznaczony¹⁶.

(akta kontroli str.272-297)

2.10. W okresie objętym kontrolą Miasto wynajmowało lokale siedmiu osobom niepełnosprawnym na zasadzie najmu socjalnego. Badanie wszystkich spraw wykazało, że:

- umowy najmu socjalnego zawierane były na czas oznaczony;
- umowy zawierane były z osobami, które nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu;
- dochody gospodarstwa domowego nie przekraczały wysokości określonej w uchwale Rady Miasta.

(akta kontroli str.298-305)

2.11 W § 20 ust.1 zasadach wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta¹⁷ określono, że osoba, która nie przyjęła trzykrotnie wskazanego do zasiedlenia lokalu mieszkalnego zostaje przesunięta na koniec kolejki.

W latach 2019-2022 (do czerwca), w jednym przypadku osoba niepełnosprawna dwukrotnie odmówiła przyjęcia zaproponowanych jej lokali z powodu złego stanu zdrowia i warunków mieszkalnych (proponowano mieszkanie wspólne). Wnioskodawca do 30 września 2022 r. oczekiwał na przyznanie lokalu.

(akta kontroli str.16-19,276-297)

2.12. W okresie objętym kontrolą nie wpłynęły do Miasta skargi od obywateli związane z przydziałem lokali dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str.269-271)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Urzędu w zakresie uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym. Lokale mieszkalne przeznaczone dla osób niepełnosprawnych były przyznawane zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miasta Zasadami oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy.

¹⁶ W siedmiu badanych przypadkach, Miasto przed upływem terminu zakończenia umowy zawartej na czas oznaczony wysyłało do najemcy lokalu pismo informujące o konieczności złożenia wniosku o przedłużenie umowy lub o rezygnacji z przyznanego lokalu.

¹⁷ Uchwała nr V/96/201 z dnia 28 marca 2019

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 latach 2019 – 2022 (do 30 września) Miasto zrealizowało jedną nową inwestycję polegającą na budowie nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy Al. Niepodległości 650 A i B oraz Al. Niepodległości 654 A i B. Inwestycja obejmowała łącznie 49 lokali mieszkalnych, w tym jeden lokal chroniony oraz dwa lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Inwestycja przy Al. Niepodległości 652 A, w wyniku której Miasto uzyska sześć mieszkań, w była w trakcie realizacji, a planowana data zakończenia prac to kwiecień 2023 r.). Ponadto Miasto rozpoczęło przygotowania do inwestycji przy ul. 3 Maja 61, w wyniku której powstanie 50 mieszkań¹⁸. Inwestycja ma być realizowana z udziałem środków z Funduszu Dopląt. Według wyjaśnień Wiceprezydenta, każdy z lokali w ww. budynkach może zostać wskazany osobom niepełnosprawnym.

W latach 2019 – 2022 (do 30 września) Miasto nie wykonywało rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków w celu zakwaterowania osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str.263-268,311-369)

3.2. Przeprowadzone oględziny dwóch budynków¹⁹ wykazały, że:

- wejścia do mieszkań, dojścia i dojazdy do budynków były utwardzone i miały szerokość ponad 1,5 m²;
- dojścia zapewniały dostęp osobom niepełnosprawnym do całych budynków;
- działki budowlane urządzone stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy, określono miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych, okresowych oraz określono miejsca dla samochodowych z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- oprócz naziemnych miejsc postojowych budynki wyposażono w hale garażowe;
- liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych dostosowana została do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne miały wymiary 3,5 m szerokości i 5 m długości;
- miejsca do gromadzenia odpadów przy budynku były dostępne dla osób niepełnosprawnych;
- budynki wolnostojące nie miały ogrodzenia;
- w budynkach były dźwigi, których drzwi przystankowe znajdowały się na poziomie spocznika między piętrowego zapewniającego dostęp do kondygnacji użytkowej osobom niepełnosprawnym;
- dźwigi spełniały wymogi do przewozu osób niepełnosprawnych²⁰, a kabina wyposażona była w dodatkowe oznakowanie dla osób niepełnosprawnych z informacją głosową;

¹⁸ umowę z wykonawcą podpisano w dniu 30.08.2022 r. – termin realizacji 450 dni

¹⁹ Budynek przy Al. Niepodległości 650 A i B oraz budynek przy Al. Niepodległości 654 A i B.

²⁰ szer. 1.1 m; dług. 1,4 m poręcz na wys. 0,9 m; tablica przyzywowa 0,9 m, lustro.

- drzwi wejściowe do budynków oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych umożliwiały dogodne warunki ruchu osobom niepełnosprawnym;
- budynki były wyposażone w domofon, oraz sygnalizację alarmową – przyzywową przystosowaną do osób niepełnosprawnych.

Powyższe spełniało wymogi²¹ Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie²².

(akta kontroli str.416-417,578-589)

3.3. Zrealizowana inwestycja finansowana była z Funduszu Dopłat oraz środków własnych Urzędu, co opisano w pkt 3.6. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str.306-310,370-414)

3.4. W okresie objętym kontrolą Miasto nie korzystało z dotacji budżetu państwa na realizację inwestycji mieszkaniowych związanych z lokalami dla osób niepełnosprawnych. Wiceprezydent wyjaśnił, że w związku z tym, że są dostępne źródła finansowania, które uwzględniają refundację kosztów, Miasto nie składało wniosków o dotacje z budżetu państwa.

(akta kontroli str.306-310)

3.5. W badanym okresie Miasto nie korzystało ze środków Funduszu Dostępności. Wiceprezydent wyjaśnił, że w związku z tym, że są dostępne źródła finansowania, które uwzględniają refundację kosztów, Miasto nie składało wniosków na pożyczkę z Funduszu Dostępności. Miasto finansowało inwestycje z Funduszu Dopłat. Wiceprezydent wskazał także, że w związku z nowo pojawiającymi się potrzebami, Miasto rozważy skorzystanie z Funduszu Dostępności, po analizie dostępnych innych źródeł w formie refundacji.

(akta kontroli str.306-310)

3.6. Na realizację inwestycji przy Al. Niepodległości 650 i 654 Miasto korzystało ze środków z Funduszu Dopłat. Zamówienia na budowę ww. budynków zrealizowano w trybie przetargu nieograniczonego. W dniu 07.05.2021 r. na podstawie protokołu dokonano odbioru końcowego robót budowlanych wykonanych przez Wykonawcę. W dniu 11.07.2019 r. Miasto zawarło z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (dalej: „BGK”) umowę²³ o udzielenie wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na finansowe wsparcie przeznaczone na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia. Faktyczny koszt przedsięwzięcia wynosił 11 792 tys. zł netto. BGK udzielił Miastu finansowego wsparcia w kwocie 4 127,3 tys. zł,

(kwota wsparcie nie przekraczała 35% faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia). W dniu 27.08.2021 r. BGK zatwierdził przedłożone przez Miasto rozliczenia poniesionych kosztów przedsięwzięcia i dokonał w dniu 25.08.2021 r. na rzecz Miasta wypłaty finansowego wsparcia w wysokości 4 127,3 tys. zł.

(akta kontroli str.370-414)

3.7. W latach 2019 – 2022 (do 30 września) Miasto nie zwiarało z najemcami lokali umów w sprawie wykonania przez nich remontów i modernizacji w celu dostosowania lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str.306-310)

²¹ Wymogi wynikające z § 16 ust.1, § 18 ust.1 i 2, § 21 ust 1 pkt.2, § 22 ust.4, § 54 ust 2 i 3, § 192 a.

²² Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm. – obowiązujące do dnia 20 września 2022 r.

²³ nr BSK/19/19/001859.

3.8. Przeprowadzone oględziny dwóch budynków²⁴, w których były mieszkania dla osób niepełnosprawnych i w których nie były od 2019 r. prowadzone przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków, wykazały, że:

- budynek mieszkalny wielorodzinny położony przy ul. Al. Niepodległości 64. Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony. W budynku znajdowało się pięć lokali prywatnych oraz jeden lokal mieszkalny gminny zajmowany wspólnie przez dwóch najemców z czego jeden jest osobą niepełnosprawną. Lokal dla osób niepełnosprawnych usytuowany na parterze budynku. Wejście do mieszkań, dojście i dojazdy do budynku nieutwardzone. Do klatki schodowej prowadziły schody betonowe. Na terenie działki funkcjonowały naziemne miejsca parkingowe bez określenia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych, okresowych oraz miejsc samochodowych z których korzystają osoby niepełnosprawne. Miejsca do parkowania nie były utwardzone. Miejsca do gromadzenia odpadów przy budynku dostępne były dla osób niepełnosprawnych. Budynek był wolnostojący bez ogrodzenia. W budynku brak dźwigu. Drzwi wejściowe do budynku oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych nie stwarzały dogodnych warunków ruchu dla osób niepełnosprawnych. Budynek był wyposażony w domofon.
- budynek mieszkalny wielorodzinny położony przy ul. Chrobrego 44. Budynek składał się z trzech kondygnacji, podpiwniczony. W budynku znajdowały się cztery lokale prywatne oraz dwa lokale mieszkalne gminne. Lokal przeznaczony dla osoby niepełnosprawnej usytuowany był na drugim piętrze (wspólny). Wejście do mieszkań, dojście i dojazdy do budynku były utwardzone. Do klatki schodowej prowadziły schody betonowe. Na terenie działki brak miejsc parkingowych. Miejsca do gromadzenia odpadów przy budynku dostępne były dla osób niepełnosprawnych. Budynek ogrodzony od frontu. W budynku brak dźwigu. Drzwi wejściowe do budynku oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych nie stwarzały dogodnych warunków ruchu dla osób niepełnosprawnych. Budynek wyposażony w domofon.

Wiceprezydent wyjaśnił, że Miasto nie podejmowało działań w celu dostosowania ww. budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych. W stosunku do lokali w tych budynkach w chwili ich obejmowania, osoby niepełnosprawne nie zgłaszały żadnych uwag technicznych (zaakceptowały złożone przez Miasto oferty).

(akta kontroli str.415,418,590-594)

3.9. Dla budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, objętych oględzinami, w których znajdowały się mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, były prowadzone książki obiektów budowlanych.

(akta kontroli str.419-577)

3.10. Badanie czterech książek obiektów budowlanych wykazało, że do książek dołączono: dokumentacje budowy oraz dokumentacje powykonawczą, decyzje dotyczące obiektu, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tymi obiektami określone w art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane²⁵. Ponadto do książek, zgodnie z art. 64 ust. 3 ww. ustawy, dołączone były protokoły z kontroli obiektów budowlanych, w tym protokoły z systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego, świadectwa charakterystyki energetycznej.

(akta kontroli str.419-577)

²⁴ Budynek przy Al. Niepodległości 640 oraz ul. Chrobrego 44.

²⁵ Dz. U. 2021 poz. 2351 tj.

3.11. Badanie czterech księzek obiektów wykazało, że były one prowadzone zgodnie ze wzorem i w sposób określony w rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego²⁶, i tak: książki założono w dniu przekazania obiektu do użytkowania i systematycznie prowadzono; strony były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem i wymianą. Wszystkie wpisy były zgodne z § 5 oraz § 6 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

(akta kontroli str.419-577)

3.12. W okresie objętym kontrolą budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w których znajdowały się mieszkania dla osób niepełnosprawnych były poddawane wymaganym kontrolom, określonym w art. 62 ust. 1 Prawa Budowlanego tj.: w przypadku dwóch budynków²⁷ oddanych do użytku w roku 2021 dokonano kontroli rocznej (w czerwcu 2022 r.) polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynków; instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych); w przypadku budynku przy Al. Niepodległości 640 dokonywane były kontrole roczne (ostatnią przeprowadzono w lipcu 2022 r.) oraz kontrole pięcioletnie polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej (które przeprowadzono odpowiednio w listopadzie 2019 r i czerwcu 2021 r.); również w przypadku budynku przy ul. Chrobrego 44 dokonywano obowiązkowych kontroli rocznych²⁸ oraz pięcioletnich²⁹. Na podstawie protokołów z kontroli dołączonych do księzek obiektów stwierdzono, że obowiązki związane z kontrolą obiektów były realizowane prawidłowo.

(akta kontroli str.452-494,536-577)

3.13. Z załączonych do protokołów kontroli obiektów budowlanych (wybranych do badania) zaświadczenia o posiadaniu uprawnienia do dokonywania określonych kontroli obiektów budowlanych potwierdzały, że osoby, które przeprowadzały kontrole posiadały niezbędne do tego uprawnienia.

(akta kontroli str.452-494,536-577)

3.14. Budynki przy Al. Niepodległości 640 oraz przy ul. Chrobrego 44 w których znajdowały się lokale dla osób niepełnosprawnych były zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe (gmina posiadała tylko ułamkowe części w tych budynkach). Na podstawie dołączonych do księzek obiektów protokołów kontroli stwierdzono, że w obu budynkach zalecenia z przeprowadzanych kontroli były realizowane na bieżąco w ramach środków będących w posiadaniu wspólnot. Obydwa budynki były w dobrym stanie technicznym. Wszystkie instalacje sprawne i dopuszczone do użytkowania. Według informacji uzyskanych od zarządców budynków (z uwagi na rok budowy budynków 1900 i 1911) remonty elewacji oraz klatek schodowych wymagały zgody konserwatora zabytków oraz wysokich nakładów inwestycyjnych.

Budynki przy Al. Niepodległości 250 i 254 to nowe budynki, w których przeprowadzono kontrolę roczną, na podstawie której nie stwierdzono nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 452-510,536-577)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

²⁶ Dz. U. nr 120 poz. 1134

²⁷ Budynki przy Al. Niepodległości 650 oraz Al. Niepodległości 654

²⁸ Protokoły z rocznego przeglądu technicznego z dnia 10.02.2022 r. oraz 03.03.2022 r.

²⁹ Ostatni przegląd pięcioletni przeprowadzono we wrześniu 2021 r.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Urzędu w zakresie pozyskiwania nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacji i utrzymania we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.

IV. Uwagi i wnioski

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

Wnioski

– wnosi o:

Podjęcie działań w celu określenia w zasadach wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz wzmocnienie trybu kontroli społecznej umożliwiającego poddanie kontroli rozpatrywanie wniosków o najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Uwagi

– nie formułuje uwag 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 Delegatury NIK w Gdańsku. 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 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.

Gdańsk, 17 października 2022 r.

Kontrolerzy
Barbara Kowalska
główny specjalista kp.



.....
podpis

Milena Szymańska
główny specjalista kp.



Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku

p.o. WICEDYREKTORA DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku



.....
Ewa Duszka
podpis

.....
podpis

Gdańsk, dnia 17.10.2022r.

UPOWAŻNIENIE

Upoważniam Panią Ewę Duskę - p.o. wicedyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Gdańsku do podpisania wystąpienia po kontroli P/22/004 – „Udostępnianie osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów mieszkaniowych gmin” , przeprowadzonej w URZĄD MIASTA SOPOTU.

p.o. WYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku


