



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA.410.022.01.2022

Pani
Małgorzata Mańka-Szulik
Prezydent
Miasta Zabrze
ul. Powstańców Śląskich 5-7
41-800 Zabrze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

| | |
|-------------------------------------|--|
| Jednostka kontrolowana | Urząd Miejski w Zabrze, ul. Powstańców 5-7, 41-800 Zabrze ¹ |
| Kierownik jednostki kontrolowanej | Małgorzata Mańka-Szulik Prezydent Miasta Zabrze ² , od 6 grudnia 2006 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 utrzymanie 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 Katowicach |
| Kontroler | Wojciech Graca, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/167/2022 z 10 sierpnia 2022 r. |

(akta kontroli str. 1-2)

¹ Dalej: „Urząd”.

² Dalej: „Prezydent”.

³ 10 października 2022 r.

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

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Miasta Zabrze⁶ w zakresie udostępniania osobom niepełnosprawnym mieszkań z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

W Urzędzie opracowano i skierowano pod obrady Rady Miejskiej projekty uchwał dotyczących zasad wynajmu oraz Wieloletnich Programów zarządzania zasobem mieszkaniowym. Uchwały te zawierały wszystkie elementy wymagane ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. W uchwale w sprawie zasad wynajmu rzetelnie określone zostały również warunki, jakie musi spełniać lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta było prowadzone zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. Postępowania o przydział lokali mieszkalnych, lokali wynajmowanych na podstawie umów najmu oraz dotyczące zamiany mieszkań prowadzone były rzetelnie i zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmu, w szczególności rzetelnie weryfikowane były uprawnienia wnioskodawców do najmu lokalu mieszkalnego. Miasto podejmowało działania prowadzące do pozyskania nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz prowadzono remonty budynków z lokalami dostosowanymi do osób niepełnosprawnych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁷ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1. W okresie od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych⁸ w Gminie Zabrze obowiązywały kolejno dwa Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze z roku 2017⁹ oraz 2021¹⁰.

(akta kontroli str. 11-15)

2. Oba ww. wieloletnie programy zawierały wszystkie elementy wymagane ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹¹.

(akta kontroli str. 11-15)

3. W wieloletnich programach nie zawarto informacji, które dotyczyłyby mieszkań przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 11-15)

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

⁶ Dalej: Miasto lub Gmina.

⁷ 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.

⁸ Dalej: „okres objęty kontrolą”.

⁹ Uchwała Nr XLVI/515/17 Rady Miasta Zabrze z 18 września 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2018-2022. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r. poz. 5067.

¹⁰ Uchwała Nr XXX/498/21 Rady Miasta Zabrze z 22 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2021-2025. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 1423.

¹¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm. Dalej: „ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy”.

4. W okresie objętym kontrolą w Gminie obowiązywały dwie uchwały dotyczące Zasad wynajmowania lokali kolejno z 2004¹² oraz 2021 roku¹³.

(akta kontroli str. 11-15)

5. Zasady wynajmowania lokali, stosownie do przepisów ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, zawierały wszystkie wymagane elementy, w szczególności były w nim określone warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Zgodnie z Zasadami lokale mieszkalne oddawane były w najem osobom, będącym stałymi mieszkańcami Gminy, których potrzeby mieszkaniowe nie były zaspokojone. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, mogły ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia oświadczenia wynosił nie więcej niż 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% najniższej emerytury na każdego kolejnego członka gospodarstwa wieloosobowego¹⁴. Przy czym z kryterium tego zwolnione były m.in. osoby posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności¹⁵. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, były zobowiązane do rezygnacji z niego najpóźniej z chwilą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Umowy najmu lokali (§ 8) na czas nieoznaczony mogły być zawierane poza kolejnością z osobami m.in. posiadającymi orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności. Ponadto zgodnie z zapisami § 16 zasad na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład jej zasobu mieszkaniowego m.in. w przypadku, gdy najemca lub członek jego gospodarstwa domowego są osobami niepełnosprawnymi, a w dotychczas zajmowanym lokalu nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych.

Zgodnie z Zasadami (§ 9), Gmina dokonywała kwalifikacji lokali mieszkalnych na sześć grup¹⁶, z których lokale przeznaczone do remontu, wynajmuje się po uprzednim zawarciu umowy o wykonanie remontu i uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu oraz po odebraniu wykonania tych robót. Warunkiem było złożenie wniosku wraz z opinią MOPR (§ 18). Urząd prowadzi listę osób ubiegających się o zwarcie umowy najmu, a jej realizacja następuje zgodnie z kolejnością zakwalifikowania wniosku.

Ponadto, w Zasadach zawarto Regulamin wskazywania osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali, w którym określono, że zarządcy nieruchomości komunalnych sporządzają wykazy lokali¹⁷, które podawane są do publicznej wiadomości w każdy poniedziałek i były udostępniane osobom zainteresowanym

¹² Uchwała Nr XXXII/329/04 Rady Miasta Zabrze z 11 października 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze. Zmieniona Uchwałą Nr LVIII/684/18 Rady Miasta Zabrze z 9 lipca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 11 października 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2018 r. poz. 4779.

¹³ Uchwała Nr XXX/497/21 Rady Miasta Zabrze z 22 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zabrze, Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 1422, zwana dalej: Zasadami.

¹⁴ Obowiązującej w dniu złożenia oświadczenia, a ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

¹⁵ Bądź równoważne, bądź będące opiekunami prawnymi takich osób lub osób poniżej 16 roku życia posiadających orzeczenie o niepełnosprawności wspólnie z nimi zamieszkującymi, jeżeli w zajmowanym przez nie dotychczas lokalu mieszkalnym nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych.

¹⁶ Znajdujące się w stanie przydatnym do zasiedlenia, przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy, przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, zamienne oraz będące przedmiotem najmu socjalnego.

¹⁷ Lokali mieszkalnych znajdujących się w stanie przydatnym do zasiedlenia, lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy, lokali zalegających, które w ciągu 4 tygodni od opublikowania na wykazie, nie zostały wybrane przez żadną z osób umieszczonych na liście ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

w celu zapoznania się. W pierwszym tygodniu do ich oględzin uprawnione były wyłącznie osoby, którym Prezydent przyznał pierwszeństwo. Osoby zainteresowane składały oświadczenia o wyrażeniu woli zawarcia umowy najmu¹⁸, a w przypadku złożenia oświadczeń przez większą liczbę osób, wyboru dokonywano spośród osób, którym Prezydent Miasta przyznał pierwszeństwo otrzymania lokalu w drodze zarządzenia, a następnie ujętych na Liście¹⁹.

Zgodnie z pkt. 13 ww. regulaminu osoby, które dwukrotnie zrezygnowały ze spisania umowy najmu lokalu wskazanego przez siebie w oświadczeniu²⁰, zostaną skreślone z listy. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość pozostawienia wnioskodawcy na ww. liście.

Ponadto, zapewniono społeczną kontrolę trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny, która była realizowana poprzez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości (m.in. w BIP) w terminie do 31 stycznia każdego roku raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali za rok poprzedni.

Zgodnie z wcześniej obowiązującymi zasadami, społeczną kontrolę sprawowała Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana przez Radę Miejską²¹.

(akta kontroli str. 11-17, 28-115)

6. W § 24 Zasad zapisano: Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej będzie uwzględniał rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej zapewniał w zależności od potrzeb najemcy: 1) otwór drzwiowy o szerokości co najmniej 90 cm, 2) brak progów bądź innych barier komunikacyjnych, 3) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach co najmniej 1,5x1,5 m, 4) usytuowanie na odpowiedniej kondygnacji lub w budynku z dźwigiem osobowym.

(akta kontroli str. 11-15)

7. Gmina nie prowadziła analiz w zakresie mieszkań przystosowanych dla potrzeb niepełnosprawnych. Jak wyjaśniła Prezydent: *W Gminie Zabrze nie były prowadzone analizy, jakie jest zapotrzebowanie na mieszkania przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Gmina Zabrze nie prowadziła analiz dotyczących ewentualnych potrzeb w zakresie rozbudowy mieszkaniowego zasobu gminy pod względem przystosowania go do potrzeb osób niepełnosprawnych, jak również nie analizowano potrzeb lokalowych w powiązaniu do różnych rodzajów niepełnosprawności. Niemniej jednak, w przypadku lokali mieszkalnych przydzielanych poza kolejnością dla gospodarstw domowych, w których są osoby niepełnosprawne, dokonywano analizy potrzeb konkretnych osób w konsultacji z samymi zainteresowanymi, co pozwala na dokonanie indywidualnej oceny potrzeb wnioskodawcy i dokonanie wyboru odpowiedniego mieszkania.*

(akta kontroli str. 11-15)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

¹⁸ Najpóźniej do godziny 10 w czwartek, w tygodniu którego wykaz dotyczył.

¹⁹ W wypadku, gdy o jeden lokal ubiega się więcej niż jedna osoba, której Prezydent Miasta przyznał pierwszeństwo otrzymania lokalu w drodze zarządzenia, wyboru dokonuje naczelnik właściwego wydziału Urzędu Miejskiego w Zabrzu.

²⁰ Oświadczenie o chęci (reflektacji) na zawarcie umowy najmu mieszkania, w tym. przeznaczony do remontu.

²¹ Ustalała jej skład i regulamin pracy.

OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia pozytywnie działalność Miasta w badanym obszarze.

W Urzędzie Miasta opracowano i skierowano pod obrady Rady Miejskiej projekty uchwał dotyczących zasad wynajmu oraz Wieloletnich Programów zarządzania zasobem mieszkaniowym. Uchwały te zawierały wszystkie elementy wymagane ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. W uchwale w sprawie zasad wynajmu rzetelnie określone zostały również warunki, jakie musi spełniać lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych.

OBSZAR

2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu faktycznego

1. Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy w okresie objętym kontrolą (stan na 1 stycznia w latach 2019-2021 oraz na 30 czerwca 2022) wynosiła, odpowiednio: 12 517 (w tym 313 lokali wolnych), 12 357 (383), 12 316 (500), 11 586 (556) oraz 11 383 (558). Liczba lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych w tym samym okresie wzrastała i wynosiła, odpowiednio: 4, 10, 13, 17 oraz 19²². Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych w zasobach komunalnych w okresie objętym kontrolą, wynikało z przeprowadzenia w tym okresie robót remontowych w lokalach z inicjatywy gminy, bądź najemców lokali.

(akta kontroli str. 4, 22-27)

2. W wieloletnich programach nie było założeń dotyczących zmiany liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 11-15)

3. Gmina nie dysponowała lokalami dla osób niepełnosprawnych, które nie wchodziły w jej zasób mieszkaniowy.

(akta kontroli str. 4)

4. Gmina planuje zwiększenie liczby lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Jak wyjaśniła Prezydent: *Gmina planuje zwiększenie liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez modernizację istniejącego zasobu mieszkaniowego. Należy zauważyć, że tylko część lokali przyznawanych osobom niepełnosprawnym i ich rodzinom wymaga dodatkowego przystosowania do szczególnych potrzeb tych osób (głównie osób z niepełnosprawnością ruchową). Zasadniczym problemem zgłaszanym przez wnioskodawców – osoby niepełnosprawne lub ich rodziny jest brak samodzielnego mieszkania czy też zbyt niski standard dotychczas zajmowanego lokalu, a otrzymanie mieszkania komunalnego poza kolejnością pozwala realnie poprawić sytuację mieszkaniową osób niepełnosprawnych. Ponadto Gmina planuje sukcesywne zwiększenie liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych stosownie do aktualnego zapotrzebowania zgłaszanego przez wnioskodawców i ich sytuacji zdrowotnej. Wskazanie konkretnej liczby lokali jest obarczone ryzykiem błędu, niemniej dokonując analizy ilości lokali przyznawanych w latach poprzednich, liczbę lokali przystosowywanych dla potrzeb osób z niepełnosprawności rocznie szacuje się na 3. Gmina planuje pozyskiwać wspomniane lokale mieszkalne w ramach własnego zasobu mieszkaniowego w drodze naturalnego ruchu ludności,*

²² Wszystkie lokale były zajęte z wyjątkiem jednego wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.

a prace remontowe finansować z środków własnych oraz Funduszu Doptat Banku Gospodarstwa Krajowego.

(akta kontroli str. 11-15)

5. W sprawie wynajęcia przez osoby niepełnosprawne mieszkań, które nie były i nadal nie są przystosowane do ich potrzeb, wynajmowania lokalu niedostosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej przez lokatorów (lub członków gospodarstwa domowego), które w chwili zawierania umowy najmu (kilka lub kilkanaście lat wcześniej) nie były osobami niepełnosprawnymi, jednakże obecnie są osobami niepełnosprawnymi oraz wynajmu, w okresie objętym kontrolą, osobom niepełnosprawnym lokali niedostosowanych do ich potrzeb Prezydent wyjaśniła: *Gmina nie ma podstaw do prowadzenia statystyki dotyczącej liczby osób niepełnosprawnych zajmujących lokale komunalne. Informację o konieczności dostosowania lokalu mieszkalnego do potrzeb osoby niepełnosprawnej uzyskuje w wypadku przekazania jej przez zainteresowaną osobę niepełnosprawną lub jej rodzinę, a także dzięki współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie. Przepuszczalnie w gminie wystąpiły ww. przypadki, natomiast ich dokładne wskazanie jest utrudnione – możemy dokonać szacunku w oparciu o zgłaszane wnioski lokatorów o zamianę mieszkania lub przeprowadzenie prac remontowych. Aktualnie 38 rodzin oczekuje na przyznanie innego lokalu komunalnego ze względu na niepełnosprawność, jak również 9 najemców złożyło wnioski dotyczące robót remontowych i modernizacyjnych celem dostosowania lokal dla potrzeb osób niepełnosprawnych.*

(akta kontroli str. 11-15)

6. Liczba oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego w okresie objętym kontrolą wzrosła o 140% i wynosiła (wg. stanu na 1 stycznia danego roku od 2019 do 2022 oraz na 1 lipca 2022 r.) odpowiednio: 16 (gospodarstw domowych wpisanych na listę oczekujących w tym roku 25, a lokali przydzielonych 16), 25 (wpisanych 17, a przydzielonych 13), 29 (wpisanych 28, przydzielonych 18), 39 (9, 10 do dnia 30 czerwca 2022 r.) oraz 38. Na ww. wzrost główny wpływ miała zbyt mała liczba takich lokali w stosunku do potrzeb. Jak wyjaśniła Prezydent: *Wzrost liczby osób oczekujących w Gminie Zabrze na przyznanie lokalu mieszkalnego dla osób z niepełnosprawnościami, w okresie objętym kontrolą, wynikał z dwóch czynników. Pierwszym czynnikiem było i jest rosnące zainteresowanie mieszkańców możliwością ubiegania się o otrzymanie mieszkania poza kolejnością na podstawie obowiązujących w tym okresie uchwał Rady Gminy (...). Zasadniczym problemem zgłaszanym przez wnioskodawców – osoby niepełnosprawne lub ich rodziny jest brak samodzielnego mieszkania czy też zbyt niski standard dotychczas zajmowanego lokalu. Mając na uwadze, że otrzymanie mieszkania komunalnego poza kolejnością pozwala realnie poprawić sytuację mieszkaniową osób niepełnosprawnych, wdrożone w prawie miejscowym rozwiązanie cieszy się rosnącym zainteresowaniem wśród osób niepełnosprawnych i ich rodzin, co powoduje wzrost liczby składanych wniosków. Należy również zwrócić uwagę na następującą kwestię – zgodnie z przyjętym w powołanych powyżej uchwałach rady gminy systemem wyboru pustostanów lokali przez wnioskodawców, inicjatywa wyboru pustostanu spośród prezentowanych na cotygodniowych wykazach lokali należy do wnioskodawcy, zatem w znacznym stopniu od aktywności i woli samych zainteresowanych zależy dokonanie wyboru mieszkania. Część wnioskodawców, mimo posiadanego uprawnienia do otrzymania lokalu mieszkalnego poza kolejnością, z niezależnych od miasta przyczyn, nie podejmuje starań celem cotygodniowego sprawdzania list pustostanów i wyboru lokalu, zatem ich wnioski nadal pozostają niezrealizowane. Drugim czynnikiem wzrostu liczby osób oczekujących w Gminie Zabrze na przyznanie lokalu*

mieszkalnego dla osób z niepełnosprawnościami jest brak odpowiedniej liczby lokali mieszkalnych spełniających warunki dla osób niepełnosprawnych. Pozyskanie lokalu mieszkalnego, spełniającego warunki dla osób niepełnosprawnych, wymaga uwzględnienia szeregu aspektów technicznych, a w przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową - likwidacji barier architektonicznych. Budynki, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zabrze, były w większości wnoszone w I połowie XX wieku i ze względu na szerokość klatek schodowych czy też konieczność zachowania odpowiedniego kąta pochylenia dla podjazdu, bądź wykluczenia możliwości przebudowy ścian budynku ze względu na ochronę obiektów zabytkowych, pula lokali nadających się do przystosowania dla osób niepełnosprawnych jest ograniczona. Ponadto środki finansowe, jakimi dysponuje miasto na remonty substancji mieszkaniowej, są ograniczone, co stanowi również barierę w adaptacji lokali i części wspólnych budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych. Reasumując, Miasto Zabrze od wielu lat wspiera osoby niepełnosprawne w poprawie warunków mieszkaniowych poprzez wdrożenie rozwiązań systemowych w formie umożliwienia pozyskiwania lokali mieszkalnych poza kolejnością, a także mimo posiadania substancji mieszkaniowej o znacznym stopniu wyeksploatowania ze względu na jej wiek oraz ograniczonych możliwości finansowych, wspiera osoby niepełnosprawne w remontach przeznaczonych dla nich lokali.

(akta kontroli str. 5, 22-27)

7. Średni czas oczekiwania na przyznanie lokalu dostosowanego do osób niepełnosprawnych w Gminie w okresie objętym kontrolą 20 miesięcy i w tym okresie uległ zwiększeniu od 16 miesięcy w roku 2019 do 24 miesięcy w roku 2022²³.

(akta kontroli str. 6-7)

8. 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 gminy²⁴. W dwóch przypadkach spraw nie załatwionych do dnia kontroli trwały jeszcze remonty przeprowadzane przez najemców, a w jednym przypadku najemca nie wyrażał chęci na najem mieszkań umieszczanych na listach. Wszystkie wnioski objęte badaniem oraz dokumentacja do nich załączona zawierały m.in. datę ich złożenia, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu do innego lokalu, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności oraz zarządzenia Prezydenta w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie poza kolejnością umowy najmu. W jednym przypadku wnioskodawca nie był mieszkańcem Gminy, ale był zatrudniony na terenie Gminy od co najmniej dwóch lat. W trzech przypadkach²⁵ brak było w aktach oświadczenia o nie byciu wcześniej najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i nie nabyciu go na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²⁶ przy czym jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Zarządzania Mieniem: *Brak oświadczenia w pierwszych dwóch przypadkach wynikał z faktu iż w momencie złożenia wniosku obowiązywał jeszcze stary jego wzór (bez ww. oświadczenia), natomiast w przypadku wniosku nr 45 brak podpisu pod oświadczeniem był spowodowany tym, że wnioski w czasie pandemii przy wyłączeniu bezpośredniej obsługi klienta przez wydziały Urzędu były przyjmowane w biurze podawczym (do skrzyni podawczej) lub*

²³ Najdłuższy czas oczekiwania wynosił 52 miesiące, a najkrótszy dwa miesiące.

²⁴ Badaniem w tym zakresie objęto 27 spraw, w tym po sześć z każdego roku objętego kontrolą spośród wniosków, które zostały pozytywnie rozpatrzone (trzy wnioski, które były rozpatrywane najdłużej i trzy najkrócej) oraz trzy sprawy najdłużej oczekujące na przyznanie lokalu, które na dzień kontroli nie zostały rozpatrzone pozytywnie.

²⁵ Wnioski nr 24, 25 i 45.

²⁶ Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.

przesyłane pocztą, stąd weryfikacja prawidłowości wypełnienia wniosku była utrudniona. Jednak we wszystkich trzech przypadkach dokonując wewnętrznego sprawdzenia informacji dotyczących najemców lokali komunalnych ustalono, że wnioskodawcy nie byli wcześniej najemcami mieszkania komunalnego z zasobów Miasta Zabrze, więc nie mogli go nabyć z prawem pierwszeństwa. Tylko w dwóch przypadkach²⁷ zawarcia umowy najmu nie poprzedziło wcześniejsze zawarcie umowy o remont²⁸. Żadna z zwartych umów o remont w zakresie robót nie zawierała prac związanych z tzw. udogodnieniami dla niepełnosprawnych. W trzech przypadkach²⁹ remonty były jeszcze w trakcie realizacji i z najemcami nie zawarto jeszcze umów najmu³⁰.

(akta kontroli str. 16-21)

9. Wszystkie objęte ww. badaniem 24 umowy najmu zawarto na czas nieokreślony.

(akta kontroli str. 16-17)

10. W sprawie wynajmowania lokali na zasadzie najmu socjalnego osobom niepełnosprawnym Prezydent wyjaśniła: *Przyuszczalnie gospodarstwa domowe osób niepełnosprawnych zajmują lokale na podstawie najmu socjalnego, natomiast informację na temat niepełnosprawności lokatora uzyskujemy wyłącznie w przypadku, gdy lokator poinformuje o posiadaniu orzeczenia o niepełnosprawności. W trakcie realizacji umowy najmu wynajmujący nie ma podstaw żądania od lokatora informacji o jego niepełnosprawności, tym bardziej że dane osobowe dotyczące stanu zdrowia należą do szczególnej kategorii danych. Zgodnie z art. 9 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), przetwarzanie takich danych jest co do zasady zabronione. Ustęp 2 tego artykułu dopuszcza ich przetwarzanie po spełnieniu kilku warunków, takich jak m.in.: wyrażenie zgody na ich przetwarzanie przez osobę, której dane dotyczą.*

(akta kontroli str. 11-15)

11. Żadna z osób (gospodarstw domowych) z osobą niepełnosprawną nie odmówiła przyjęcia przyznanego lokalu. Jak wyjaśniła Prezydent: *Zgodnie z Zasadami wnioskodawcy sami dokonują wyboru lokalu z list pustostanów, zatem co do zasady nie dochodzi do sytuacji odmowy przyjęcia przyznanego lokalu.*

(akta kontroli str. 11-15)

12. W okresie objętym kontrolą do gminy nie wpłynęły skargi od obywateli związane z przydzielaniem lokali dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 9-10)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia pozytywnie działalność Miasta w badanym obszarze.

²⁷ W jednym zawarto umowę na wcześniej bezumownie zajmowane mieszkanie, a w drugim dotyczyło to jednej z osób najdłużej oczekujących, poruszającej się o kulach i na specjalnym skuterze.

²⁸ Zgodnie z Zarządzeniem nr 708/ZN/2013 Prezydenta Miasta Zabrze z 2 sierpnia 2013 r. w sprawie określenia warunków umowy o wykonanie remontu i uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu.

²⁹ Wnioski nr 47, 48 i 49.

³⁰ Na dzień kontroli tj. 5 października 2022 r.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta było prowadzone zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. Postępowania o przydział lokali mieszkalnych, lokali wynajmowanych na podstawie umów najmu oraz dotyczące zamiany mieszkań prowadzone były rzetelnie i zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmu, w szczególności rzetelnie weryfikowane były uprawnienia wnioskodawców do najmu lokalu mieszkalnego.

OBSZAR

3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych

Opis stanu faktycznego

1. W okresie objętym kontrolą Miasto nie prowadziło inwestycji polegającej na budowie nowych budynków, w związku z powyższym nie pozyskano w ten sposób żadnych lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. Nie prowadziło również inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania budynków, w związku z powyższym nie pozyskano w ten sposób żadnych lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. Prowadzone były wyłącznie roboty remontowe w istniejących lokalach mieszkalnych celem przystosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 11-15)

2. W okresie objętym kontrolą gmina finansowała roboty remontowe w istniejących lokalach mieszkalnych celem przystosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych przede wszystkim ze środków własnych 358 870,23 zł, w ich wyniku pozyskano siedem takich mieszkań. Ponadto pozyskano jedno mieszkanie³¹ dostosowane do osób niepełnosprawnych w wyniku remontu przeprowadzonego z dofinansowaniem Fundusz Dopłat BGK w kwocie 24 235,98 zł (środki Miasta Zabrze 29 621,77 zł).

(akta kontroli str. 11-15, 120-198)

Dla ww. lokalu w wyniku podpisania umowy o dofinansowanie³² z BGK wykonano remont (nie wymagających zgłoszenia ani pozwolenia na budowę) obejmujący m.in.: naprawę tynków ścian i sufitów, wymianę stolarki drzwiowej z przystosowaniem dla osoby niepełnosprawnej, wymianę instalacji elektrycznej wraz z osprzętem oraz montaż bojlera elektrycznego, wymianę wewnętrznej instalacji wod.-kan. wraz z przystosowaniem dla osób niepełnosprawnych, wymianę stolarki okiennej na PCV wraz z montażem nawiewników okiennych oraz remont podłóg, naprawę posadzki w łazience, malowanie lokalu i naprawę pieców, a także naprawę zewnętrznego podjazdu dla niepełnosprawnych, wykorzystywanego wyłącznie przez najemców lokalu nr 10. Odbioru prac dokonano w dniu 8 marca 2019 r. W wyniku przesłanego przez miasto w dniu 1 kwietnia 2019 r. rozliczenia dokonano wypłaty dofinansowania.

(akta kontroli str. 121-198)

Gmina planuje pozyskiwać ww. lokale mieszkalne m.in. w wyniku prowadzonych prac remontowych finansowanych z środków własnych oraz Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

(akta kontroli str. 11-15)

7. Gmina nie zawierała z najemcami lokali umowy w sprawie wykonania przez tych najemców remontów i modernizacji w celu dostosowania lokali do potrzeb osób

³¹ (...) art.5 ust. 2 ustawy z 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U z 2022 r. poz. 902).

³² Nr BSK/18/18/0001525 z 11 października 2018 r.

niepełnosprawnych (zakresy zgłaszanych i zawieranych umów nie obejmowały ww. prac).

(akta kontroli str. 11-15)

8. Zadania w zakresie zarządzania nieruchomościami wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego Miasta, w tym m.in. prowadzenia ksiąg obiektów oraz obowiązkowych przeglądów/kontroli budynków zostały przekazane³³ Jednostce Gospodarki Nieruchomościami w Zabrze³⁴.

(akta kontroli str. 11-15)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Miasta w badanym zakresie.

Miasto podejmowało działania prowadzące do pozyskania nowych lokali dla osób niepełnosprawnych. Prowadzono remonty budynków z lokalami dostosowanymi do osób niepełnosprawnych.

IV. Uwagi i Wnioski

Uwagi i Wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach. 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.

Katowice, dnia 24 października 2022 r.

Kontroler

Wojciech Graca

Gł. specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Katowicach

³³ Uchwała Nr XLV/561/05 Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 17 października 2005 r.

³⁴ Dalej: JGN.