



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Katowicach

LKA.410.022.04.2022

Pan
Ireneusz Kiecak
Dyrektor
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej
ul. Lipnicka 26
43-300 Bielsko-Biała

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej ¹ , ul. Lipnicka 26, 43-300 Bielsko-Biała.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Pan Ireneusz Kiecak, Dyrektor ZGM w Bielsku-Białej ² . Od 1 czerwca 2018 r. do nadal. (akta kontroli str. 3a)
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 4 października 2022 r., 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 ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontrolerzy	Magdalena Śleziak, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/165/2022 z dnia 8 sierpnia 2022 r. i LKA/177/2022 z dnia 2 września 2022 r. (akta kontroli str. 1-2a)

¹ Dalej: „ZGM” lub Zakład.

² Dalej: „Dyrektor” lub „Dyrektor ZGM”.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą gospodarka mieszkaniowym zasobem Miasta Bielsko-Biała będącym w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku – Białej prowadzona była na podstawie założeń określonych w „Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2018-2022”⁵ i aktualnie obowiązującym Programie na lata 2020-2024⁶ oraz „Zasadami wynajmowania lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska – Białej”⁷, których projekty zostały przygotowane przez ZGM, jak i stosownie do zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁸.

ZGM przeprowadzał kontrole stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zapewniając bezpieczeństwo ludzi i mienia⁹ oraz przyznawał lokale osobom niepełnoprawnym¹⁰ zgodnie z Zasadami wynajmowania lokali i zgodnie z ww. ustawą. ZGM zgodnie z przepisami prowadził dla budynków objętych próbą kontrolną, książki obiektu budowlanego. Posiadał też dokumentację budowy i powykonawczą oraz inną określoną w art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane¹¹, natomiast dla budynku przy ul. Relaksowej 16 w Bielsku-Białej nie posiadał kompletnej dokumentacji. Budynki, w których znajdowały się mieszkania przeznaczone dla osób niepełnoprawnych były bez barier architektonicznych,

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

⁵ Przyjęty Uchwałą Nr XXXV/650/2017 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 21 listopada 2017 r. (Dz. U. Woj. Śląsk. z 2017 r. poz. 6395 następnie zmieniony Uchwałą Nr VIII/101/2019 z dnia 14 maja 2019 r. (Dz. U. Woj. Śląsk. z 2019 r. poz. 3860). Program - obowiązujący w okresie od 15 listopada 2017 r. do 20 lutego 2020 r.

⁶ Przyjęty Uchwałą Nr XV/340/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 28 stycznia 2020 r. (Dz. U. Woj. Śląsk. z 2020 r. poz. 1150), następnie zmieniony Uchwałą Nr XXXVII/886/2021 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 18 listopada 2021 r. (Dz. U. Woj. Śląsk. z 2021 r. poz. 7395). Program - obowiązujący w okresie od 21 lutego 2020 r. do nadal.

⁷ Dalej: „Zasady wynajmowania lokali”. 1. W okresie obowiązywania *Uchwały Nr XLII/839/2018 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 19.06.2018 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej” – (§. 25 ust. 2 i 3) „2. Zespół ds. opracowywania projektu listy składał się z przedstawicieli Wynajmującego, przedstawicieli gminnych służb pomocy społecznej, Urzędu Miejskiego lub jednostek podległych wskazanych przez Prezydenta Miasta oraz z Radnych Rady Miejskiej wskazanych przez Przewodniczącego Rady Miejskiej. 3. Przewodniczącego Zespołu wskazuje Przewodniczący Rady Miejskiej. Przewodniczący Zespołu wskazuje swojego zastępcę spośród członków Zespołu. Projekt list wynajmu mieszkań opracowany przez Zespół podlegał akceptacji Komisji (zgodnie z par. 2 pkt 3 ww. uchwały Komisja to właściwa merytorycznie Komisja Rady Miejskiej w Bielsku-Białej). W kontrolowanym okresie Komisja zajmująca się mieszkalnictwem nosi nazwę Komisja Gospodarki Miejskiej i Mieszkalnictwa (komisja powołana w uchwale nr Uchwała NR XI/217/2019 RM w Bielsku-Białej z dnia 24 września 2019 r. w sprawie Statutu Miasta Bielska-Białej (§ 7 ust. 1 pkt 2 załącznika do uchwały), a jej skład określa Uchwała ustalająca skład osobowy Komisji Gospodarki Miejskiej i Mieszkalnictwa Rady Miejskiej w Bielsku-Białej nr II/4/2018 z dnia 29.11.2018 r. Komisja rozpatrywała także zastrzeżenia do ogłoszonego projektu listy wynajmu mieszkań. Ostateczny projekt list zatwierdzał Prezydent Miasta.*

2. W okresie obowiązywania Uchwały o NR XXV/624/2020 RM w Bielsku-Białej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej” wraz ze zm. Uchwałą nr XXXV/826/2021 RM w Bielsku-Białej z dnia 23 września 2021 r.– (w § 19. ust. 1 w zw. z par. 1 ust. 2 pkt 4 ww. uchwały 2) ilekroć mowa o Zespole ds. opracowania list wynajmu lokali - należy przez to rozumieć zespół powołany przez Prezydenta Miasta, którego zadaniem jest opracowanie list wynajmu lokali, w skład którego wchodzi przedstawiciele służb pomocy społecznej, Wynajmującego i Urzędu Miejskiego; 19.ust. 1. Prezydent Miasta zarządza opracowanie list wynajmu lokali, powołując w tym celu Zespół. Projekty list opracowane są przez Zespół. Zastrzeżenia także rozpatruje Zespół. Aktualnie obowiązująca uchwała w sprawie ww. Zasad wynajmowania lokali z uwagi na linię orzecznictwa nadzoru prawnego Wojewody Śląskiego (zapadłe rozstrzygnięcie nadzorcze względem uchwały z 2020 r.) nie przewiduje udziału radnych Rady Miejskiej oraz komisji stałej Rady Miejskiej.

⁸ Dz.U. z 2022 poz. 172 ze zm.

⁹ Co ustalono na podstawie kontroli dokumentacji dotyczącej czterech budynków znajdujących się przy ul.: Relaksowej 16, Jaskrowej 13, Jana Kochanowskiego 5a i Żywieckiej 131.

¹⁰ Dalej: „ON”.

¹¹ Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.

za wyjątkiem jednego, gdzie za drzwiami wejściowymi od strony podjazdu brak było pola manewrowego, jednakże Śląski Konserwator Zabytków zatwierdził projekt zamienny dla ww. budynku. Podczas oględzin dwóch mieszkań niezamieszkałych, a przeznaczonych dla osób niepełnoprawnych, stwierdzono, że nie zostały one w pełni dostosowane do potrzeb osób niepełnoprawnych (w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich), jednakże projekty ich zostały zatwierdzone przed wejściem w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami¹².

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe¹³ kontrolowanej działalności

Zgodnie ze Statutem, ZGM jest samorządowym zakładem budżetowym Miasta Bielska-Białej, a przedmiotem jego działania jest zarządzanie nieruchomościami, w szczególności: gospodarowanie budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, sprawowanie obsługi technicznej budynków i budowli wchodzących w skład zarządzanych nieruchomości, gospodarowanie terenami wchodzącymi w skład zarządzanych nieruchomości.

OBSZAR

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

Za wykonanie Uchwał w zakresie Programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2018-2022¹⁴ jak i na lata 2020-2024¹⁵, oraz Uchwał Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska – Białej” (obowiązujących w okresie objętym kontrolą) odpowiedzialny był Prezydent Miasta Bielska-Białej, stąd NIK odstępuje od oceny tego obszaru w ZGM. Natomiast projekty powyższych Programów, jak i Zasad opracowane były przez ZGM we współpracy z poszczególnymi wydziałami Urzędu Miejskiego (tj. Wydziału Nieruchomości, Wydziału Inwestycji, Wydziału Strategii i Rozwoju Gospodarczego).

2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu faktycznego

2.1.

Liczba lokali mieszkalnych zarządzanych przez ZGM, w tym lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych kształtowała się następująco (wg stanu):

- na 1 stycznia 2019 r. – 6457 lokali (co stanowi 99,7% z liczby lokali będących w dyspozycji Gminy), w tym 27 dla ON;
- na 31 grudnia:
- 2019 r. – 6420 lokali¹⁶, w tym 27 dla ON;

¹² Dz.U. z 2020 poz. 1062 ze zm.

¹³ 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.

¹⁴ Przyjęty Uchwałą Nr XXXV/650/2017 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 21 listopada 2017 r. (Dz. U. Woj. Śląsk. z 2017 r. poz. 6395 następnie zmieniony Uchwałą Nr VIII/101/2019 z dnia 14 maja 2019 r. (Dz. U. Woj. Śląsk. z 2019 r. poz. 3860).

¹⁵ Przyjęty Uchwałą Nr XV/340/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 28 stycznia 2020 r. (Dz. U. Woj. Śląsk. z 2020 r. poz. 1150), następnie zmieniony Uchwałą Nr XXXVII/886/2021 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 18 listopada 2021 r. (Dz. U. Woj. Śląsk. z 2021 r. poz. 7395).

¹⁶ Co stanowi 99,7 % z liczby lokali będących w dyspozycji Gminy.

- 2020 r. – 6372 lokali¹⁷, w tym 32 dla ON;
- 2021 r. – 6315 lokali¹⁸, w tym 50 dla ON;
- na koniec I półrocza 2022 r. – 6241¹⁹, w tym 50 lokali dla ON.

W latach objętych kontrolą liczba lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych wzrosła o 23 (wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. liczba ta wynosiła 50 lokali, natomiast na dzień 1 stycznia 2019 r. – 27 lokali).

(akta kontroli str. 158, 1274-1275)

Jak wyjaśnił Dyrektor ZGM lokale powstały w wyniku inwestycji polegających na przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania lokali, 22 lokale przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych powstały w wyniku realizacji inwestycji „Rozwój mieszkalnictwa socjalnego i chronionego w Bielsku-Białej”. Dodatkowo jeden lokal został przystosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej przez samego najemcę.

(akta kontroli str. 148-150)

2.2.

Dyrektor ZGM w kwestii wynajmu niedostosowanych lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy w wyjaśnieniach podał, że:

„a) nie ma przypadków wynajęcia (przed 2019 r.) przez osoby niepełnosprawne mieszkań, które nie były i nadal nie są przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych,

b) nie można wykluczyć wynajmowania lokalu niedostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych przez lokatorów (lub członków gospodarstwa domowego), które w chwili zawierania umowy najmu (kilka lub kilkanaście lat wcześniej) nie były osobami niepełnosprawnymi, jednakże obecnie takimi osobami pozostają. Gmina Bielsko-Biała nie prowadzi w tym zakresie statystyk. Osoby będące w opisanej sytuacji mogą podjąć próbę dostosowania lokalu lub złożyć wniosek o zmianę lokalu mieszkalnego, zgodnie z § 14 ust. 2 *Uchwały nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 17 listopada 2020 r., w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej”* (w 2019 roku takich zamian było dziewięć w roku 2020 – cztery, w 2021 roku – sześć, w 2022 roku wg stanu na dzień sporządzania odpowiedzi²⁰ – trzy),

c) w okresie objętym kontrolą mogły wystąpić sytuacje podpisania umowy najmu z osobą niepełnosprawną, w sytuacji kiedy zaproponowany lokal nie był w pełni przystosowany do jej potrzeb, z zastrzeżeniem, iż osoba niepełnosprawna wyraziła na to zgodę.”

(akta kontroli str. 145-150)

2.3.

Liczba wnioskodawców oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego w Gminie Bielsko-Biała, przystosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych wynosiła odpowiednio (wg stanu):

- na 1 stycznia 2019 r. – 117 gospodarstw domowych/wniosków, w tym dwa wnioski dotyczyły ON na wózkach inwalidzkich;
- w roku 2019 – 32 gospodarstwa domowe/wniosków (dotyczyły 58 osób);

¹⁷ Co stanowi 99,7% z liczby lokali będących w dyspozycji Gminy.

¹⁸ Co stanowi 99,6% z liczby lokali będących w dyspozycji Gminy.

¹⁹ Co stanowi 99,6% z liczby lokali będących w dyspozycji Gminy.

²⁰ Tj. na dzień 18 sierpnia 2022 r.

- na 1 stycznia 2020 r. – 148 gospodarstw domowych, w tym trzy wnioski dotyczyły ON na wózkach inwalidzkich;
- w roku 2020 – 28 gospodarstw domowych/wniosków (dotyczyło 49 osób);
- na dzień 1 stycznia 2021 – 153 gospodarstwa domowe, w tym pięć wniosków dotyczących ON na wózkach inwalidzkich;
- w 2021 r. – 49 gospodarstw domowych/wniosków (dotyczyło 122 osób);
- na dzień 1 stycznia 2022 – 179 gospodarstw domowych, w tym trzy wnioski dotyczące ON na wózkach inwalidzkich;
- do 30 czerwca 2022 r. – 59 gospodarstw domowych/wniosków (dotyczyło 137 osób);
- na 1 lipca 2022 r.²¹ – 93 gospodarstwa domowe, w tym cztery wnioski dotyczące ON na wózkach inwalidzkich.

Liczba wniosków w kontrolowanym okresie z roku na rok była wyższa.

W poszczególnych latach objętych kontrolą, w gospodarstwach domowych dla ON przydzielono następującą liczbę lokali: w 2019 - 31, w 2020 - 29, 2021 – 47, w I półroczu 2022 r. – 22 lokale.

(akta kontroli str. 157-163)

2.4.

Średni czas oczekiwania na przydział lokalu dostosowanego do osoby niepełnoprawnej wynosił 2 lata i 10 miesięcy (liczony od daty złożenia wniosku do pierwszej propozycji lokalu)²². Najdłuższy czas oczekiwania na ww. przydział wynosił 9 lat i 5 miesięcy, a najkrótszy mniej niż miesiąc. W 2021 r. w stosunku do 2020 r. średni czas oczekiwania zmniejszył się z 3 lat i 5 miesięcy do 2 lat i 4 miesięcy.

(akta kontroli str. 145-150, 158-163)

2.5.

W wyniku badania 24 wybranych celowo do próby spraw²³ ustalono, że wynajem mieszkań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych odbywał się zgodnie z kryteriami określonymi w Zasadach wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej, jak i zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego²⁴. W przypadku badanych 24 spraw wynajem mieszkania dla ON nastąpił po uprzednim złożeniu kompletnego wniosku o wynajem mieszkania, wstępnej pozytywnej weryfikacji wniosku na podstawie obowiązujących kryteriów oraz przekazaniu informacji do wnioskodawcy o sposobie rozpatrzenia wniosku. W przypadku trzech z 24 spraw wnioski²⁵ zgodnie z § 39 Zasad wynajmowania lokali z 2018 r. zostały rozpatrzone pozytywnie przez Prezydenta i umieszczone jako dodatkowe na liście wynajmu mieszkań. W pozostałych 21 sprawach pozytywnie zweryfikowane wnioski były brane pod uwagę w pracach Zespołu ds. opracowania projektu list wynajmu

²¹ W liczbie ZGM uwzględnił wnioski nie ujęte do projektu listy na rok 2022 i wnioski osób ujętych na listach wynajmu mieszkań w latach ubiegłych, które nie zrealizowały swojego uprawnienia poprzez zawarcie umowy najmu (także pomimo otrzymania propozycji zawarcia umowy na konkretny lokal).

²² Wyliczony na podstawie danych ujętych w załączniku nr 8 – Zestawieniu dotyczącym czasu oczekiwania na lokal dostosowany do potrzeb ON.

²³ Osiem wniosków wraz z załącznikami z 2019 (zał. nr 8 cztery wnioski najdłużej rozpatrywane o nr 31, 30, 23, 1 i wnioski najkrócej rozpatrywane 35, 25, 33, 13), 2020 (zał. nr 8 cztery wnioski najdłużej rozpatrywanego nr 57, 51, 44, 40 i cztery wnioski najkrócej rozpatrywane 53, 39, 38, 56) i 2021 cztery wnioski rozpatrywane najdłużej 72, 81, 87, 76 i cztery najkrócej 80, 103, 101, 94). Roku 2022 r. nie uwzględniono w badaniu z uwagi na trwające prace nad listami do dnia 26.08.2022 r.

²⁴ Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.

²⁵ Z zał. nr 8 nr: 38, 39 i 53.

mieszkań/lokali²⁶ powołanego przez Prezydenta Miasta Bielska-Białej²⁷. Ww. Zespół na podstawie oceny punktowej wniosku tworzył projekty list wynajmu mieszkań, uwzględniając trzy wnioski ON, które wcześniej złożyły zastrzeżenia²⁸, Komisja Gospodarki Miejskiej i Mieszkalnictwa sporządzała ostateczne listy wynajmu mieszkań, które były zatwierdzone przez Prezydenta Miasta.

(akta kontroli str. 158-163, 210-219)

Z listy wniosków o wynajem mieszkania negatywnie zweryfikowanych w okresie od 1 stycznia 2022 do 24 sierpnia 2022 r., dokonano celowego wyboru 10 wniosków dotyczących ON i ustalono, że zostały zweryfikowane zgodnie z Zasadami wynajmu lokali z 2020 r. Przyczynami negatywnej weryfikacji wniosków było niespełnienie: kryterium dochodowego w dwóch przypadkach²⁹, warunków kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy w pięciu przypadkach³⁰, kryterium zamieszkiwania w dwóch przypadkach³¹, oraz w jednym przypadku ON złożyła niekompletny wniosek³². W zakresie badanych spraw ustalono, że ZGM każdorazowo pisemnie informował wnioskodawców o przyczynach negatywnej weryfikacji wniosków, ponadto informował, że w przypadku istotnych zmian dotyczących niespełnionych kryteriów wnioskodawca może złożyć nowy wniosek o wynajem.

(akta kontroli str. 220-223)

Na podstawie zestawienia niezłatwionych spraw dotyczących przyznania lokalu z okresu objętego kontrolą³³ dokonano celowego wyboru próby tj. trzech spraw³⁴ najdłużej oczekujących na przyznanie lokalu dla ON i ustalono, że: były one rozpatrzone zgodnie z Zasadami wynajmu lokali³⁵, w przypadku dwóch spraw³⁶ wnioski zostały negatywnie zweryfikowane (brak spełnienia kryterium powierzchniowego)³⁷ na wstępnym etapie, jednakże po przedłożeniu Komisji Gospodarki Miejskiej i Mieszkalnictwa wydała ona pozytywne opinie w sprawie możliwości dalszego ich rozpatrywania i umożliwiła dalsze ich procedowanie.

W przypadku pierwszej sprawy czas oczekiwania³⁸ wynosił 8 lat i 5 miesięcy, ZGM złożył wnioskodawcy pisemnie sześć propozycji wynajmu lokalu³⁹, z czego w dwóch przypadkach zostały one przyjęte (jedna została przyjęta z zastrzeżeniem wnioskodawcy dotyczącym dostosowania podjazdu do wózka inwalidzkiego), jednakże ostatecznie ON zrezygnowała również z tych lokali. Zespół ds. wskazywania propozycji mieszkaniowych wszystkie sześć odmów uznał jako zasadne. W przypadku drugiej sprawy⁴⁰ czas oczekiwania wynosił pięć lat, ON przedstawiono

²⁶ Sposób powołania Zespołu określały Uchwały w sprawie Zasad wynajmu lokali.

²⁷ Dalej: „Prezydent Miasta”.

²⁸ Z zał. nr 8 nr: 25, 57 i 44.

²⁹ Nr z listy wniosków 8 i 27.

³⁰ Nr z listy wniosków 5, 12,22, 24, 38 i 50.

³¹ Nr z listy wniosków: 22, 45.

³² Nr z listy wniosków: 26.

³³ Do końca czerwca 2022 r.

³⁴ Z zał. nr 9 sprawy pod nr 1,2 i 3.

³⁵ Uchwała nr XXVI/792/2004, Uchwała nr XLII/839/2018.

³⁶ Z zał. nr 9 sprawy pod nr 1 i 2.

³⁷ Uchwała nr XXVI/792/2004, Uchwała nr XLII/839/2018.

³⁸ Czas oczekiwania wg zał. 9 od daty złożenia wniosku do czasu sporządzenia zestawienia, tj. do końca czerwca. Z zał. nr 9 nr 1.

³⁹ Tj. sześć lokali, z czego w zakresie jednego dwukrotnie zaproponowanego z uwagi na nieprzekazanie przez członka rodziny korespondencji wnioskodawcy Z uwagi na brak osobistego odbioru korespondencji odstąpiono od propozycji mieszkaniowej decyzją Dyrektora ZGM z dnia 2 czerwca 2021 r. odnotowaną w Protokole z posiedzenia Zespołu ds. składania propozycji mieszkaniowych osobom umieszczonym na liście wynajmu mieszkań (...).

⁴⁰ Z zał. nr 9 sprawa nr 2.

dwie propozycje mieszkaniowe i osoba nie złożyła dokumentów aktualizacyjnych (korespondencja odebrana). Zespół ds. wskazywania propozycji mieszkaniowych rozpatrywał pierwszą odmowę i uznał ją jako niezasadną. Natomiast w zakresie drugiej odmowy do czasu zakończenia kontroli NIK, Zespół jej nie rozpatrywał. W przypadku trzeciej sprawy⁴¹ czas oczekiwania wynosił 5 lat, wnioskodawcy złożono dwie propozycje wynajmu lokalu, osoba każdorazowo odmówiła. Zespół ds. wskazywania propozycji mieszkaniowych obie odmowy uznał jako niezasadne.

(akta kontroli str. 224-227)

2.6.

Na podstawie badanej próby z 24 celowo wybranych spraw: ustalono, że aktualne umowy najmu z osobami niepełnosprawnymi zawierane były zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) tj. na czas nieokreślony w przypadku 16 mieszkań⁴² (umowy najmu lokalu mieszkalnego) i na czas określony w przypadku ośmiu mieszkań⁴³ (umowy najmu socjalnego lokalu).

Natomiast w przypadku czterech spraw⁴⁴, ZGM z wnioskodawcą zawarł więcej niż jedną umowę (zgodnie z ww. artykułem), ponadto w sytuacji kiedy wnioskodawca nie przedłożył aktualizacji, wówczas ZGM wzywał go do przedłożenia dokumentów z których wynikało spełnianie kryteriów koniecznych do przedłużenia umowy, jak i w przypadku braku ich przedłożenia wezwanie do opróżnienia lokalu i jego wydania.

(akta kontroli str. 238-241)

2.7.

Na podstawie badanej próby z 24 spraw⁴⁵ ustalono, że w przypadku ośmiu spraw umowy dotyczyły najmu socjalnego i zawarte zostały zgodnie z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), tj. sześć spraw dotyczyło gospodarstw jednoosobowych⁴⁶ (w umowach najmu lokalu powierzchnia mieszkalna była większa niż 10 m²) i dwie sprawy⁴⁷ dotyczyły gospodarstw wieloosobowych (w umowach najmu powierzchnia na osobę przekraczała 5 m²). Zawarte umowy spełniały zapisy art. 23 ust. 2 ww. ustawy tj. kryterium dochodowego określonego w Zasadach wynajmowania lokali⁴⁸ oraz kryterium lokalowe, jak i art. 23 ust. 1 ww. ustawy, zostały one zawarte na czas oznaczony.

(akta kontroli str. 238-241)

⁴¹ Z zał. nr 9 sprawa nr 3.

⁴² Za zał. nr 8 nr: 31, 1, 23, 13, 25, 35, 57, 44, 40, 56, 38, 39, 53, 81, 87, 80.

⁴³ Z zał. nr 8 nr: 30, 33, 51, 72, 76, 94, 101 i 103.

⁴⁴ Dotyczy nr z zał. nr 8:

- nr 31 (2 umowy: 1. Umowa najmu socjalnego lokalu 1.12.2019 – 30.11.2020 i 2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony od 1.12.2020),

- 30 (2 umowy najmu socjalnego: 1 umowa na okres od 31.01.2020 – 31.01.2021, aktualizacja złożona przez najemcę 3.02.2021, 2 umowa 1.03.2021 – 30.06.2021, od 1.07.2021 bezumowne zajmowanie lokalu - pisemne wezwanie ZGM 8.06.2021 do przedłożenia dokumentów z których wynika spełnianie kryteriów koniecznych do przedłużenia umowy – brak odp. wnioskodawcy, 2.07.2021 pisemne wezwanie ZGM do opróżnienia lokalu i jego zdania w związku z wygaśnięciem umowy, 2.09.2021 i 12.11.2021 ponowne wezwanie wnioskodawcy o opróżnienie lokalu i jego zdania – brak odp.),

- o nr 33 (3 umowy najmu socjalnego lokalu: 20.07.2020 – 31.07.2021, pisemne wezwanie ZGM 7.07. 2021 do przedłożenia dokumentów z których wynika spełnianie kryteriów koniecznych do przedłożenia umowy, 2. Umowa 1.08.2021 – 31.07.2022 r., aktualizacja przez najemcę 11.07.2022 r., 3. Umowa: 01.08.2022 – 31.07.2023),

-nr 35 (2 umowy z najmem socjalnym: 28.10.2019 – 31.10.2020, 8.10.2020 aktualizacja złożona przez najemcę, druga umowa 1.11.2020-31.10.2021, aktualizacja najemcy 8.10.2021 r. i po aktualizacji zawarto najmu na czas nieoznaczony od dnia 1.11.2021).

⁴⁵ Ostatnich aktualnych umów.

⁴⁶ Nr z zał. nr 8: 30, 33, 51, 72, 76 i 94.

⁴⁷ Na z zał. nr 8: 101 i 103.

⁴⁸ Uchwała nr XLII/839/2018; Uchwała XXV/624/2020.

2.8.

Z zestawienia 32 niezrealizowanych spraw dotyczących przyznania lokalu dla ON, w okresie objętym kontrolą⁴⁹, ustalono, że:

- 15 wnioskodawców odmówiło przyjęcia lokalu m.in. z powodu: lokalizacji za daleko od centrum (np. nieprzyjemna, niebezpieczna okolica), brak c.o., ogrzewanie piecem, za mała powierzchnia mieszkania (np. brak wystarczającej liczby pokoi), zły układ pomieszczeń w lokalu, zły stan techniczny, za duże koszty remontu,
- 17 wnioskodawcom nie przedłożono propozycji przyznania lokalu, z powodu ich braku.

(akta kontroli str. 232)

Z zestawienia 15 wniosków o wynajem mieszkania, skreślonych w 2020 r. i 2021 r., osiem dotyczyło ON, z czego badaniu poddano pięć losowo wybranych i ustalono, że ON zostały skreślone z list wynajmu mieszkań w następujących przypadkach:

- w dwóch przypadkach, ON⁵⁰ trzykrotnie niezasadnie odmówiły lokalu⁵¹,
- w jednym przypadku, ON⁵² jednokrotnie niezasadnie odmówiła mieszkania po jego objerzeniu, a dwukrotnie nie złożyła dokumentów aktualizujących wniosek w wyznaczonym terminie, pomimo ujęcia jej w protokołach przyznających lokal i każdorazowo nie odebrała korespondencji⁵³,
- w kolejnym przypadku ON⁵⁴ po obejrzeniu dwóch lokali niezasadnie odmówiła jego wynajęcia a jednokrotnie nie złożyła dokumentów aktualizacyjnych do wniosku w wyznaczonym terminie⁵⁵, pomimo ujęcia jej w protokołach przyznających lokal i każdorazowo nie odebrała korespondencji,
- w ostatnim przypadku ON⁵⁶ odroczyła weryfikację wniosku z uwagi na pobyt w Stołecznym Centrum Opiekuńczo-Lecznicznym w Warszawie, ZGM pismem z dnia 12 grudnia 2018 r. – poinformowało wnioskodawczynię, że uwzględniono jej prośbę do czasu opuszczenia placówki i zwrócono się z prośbą o przesłanie informacji z wyprzedzeniem o planowanym opuszczeniu placówki; na adres placówki. ZGM trzykrotnie przesłał pisma z prośbą o aktualizację wniosku, osoba jednokrotnie odebrała korespondencję, lecz nie złożyła dokumentów aktualizacyjnych a dwukrotnie nie odebrała korespondencji. W protokołach z posiedzenia Zespołu ds. składania propozycji mieszkaniowych osoba ta miała wskazane mieszkanie.

Wszystkie ww. osoby zostały skreślone za zgodą Prezydenta Miasta z list wynajmu mieszkań na podstawie § 31 Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej stanowiących załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Bielsku-Białej nr XLII/839/2018 r. z dnia 19 czerwca 2018 r.⁵⁷.

(akta kontroli str. 228-231)

⁴⁹Od 1 stycznia 2019 – 30 czerwca 2022 r.

⁵⁰ Z zestawienia na potrzeby kontroli NIK nr 3 i 5.

⁵¹ Protokoły Zespołu ds. składania propozycji mieszkaniowych z adnotacją odmowy niezasadnej ON pod nr 3 (12.02.2019 r., 09.12.2019 i 03.03.2020 r.) i ON pod nr 5 (13.07.2018 r., 21.09.2018 r. i 14.06.2019 r.):

⁵² Z zestawienia na potrzeby kontroli NIK nr 8.

⁵³ Protokoły Zespołu ds. składania propozycji mieszkaniowych z adnotacją odmowy niezasadnej ON pod nr 8 (12.04.2019, 3.07.2020 i 02.06.2021 r.)

⁵⁴ Z zestawienia na potrzeby kontroli NIK nr 1.

⁵⁵ Protokoły Zespołu ds. składania propozycji mieszkaniowych z adnotacją odmowy niezasadnej ON pod nr 1 (3.03.2020 – dwie odmowy ujęte w jednym protokole, 13.01.2020).

⁵⁶ Z zestawienia na potrzeby kontroli NIK nr 10.

⁵⁷ Przepisy przejściowe wskazanej Uchwały z 2018 r. tj. par. 42 ust. 2 stanowiły, że ogłoszone do dnia wejścia w życie listy wynajmu realizowane będą w oparciu o przepisy te same Uchwały.

2.9.

W okresie objętym kontrolą do ZGM, nie wpłynęły skargi od obywateli związane z przydzielaniem lokali dla osób niepełnosprawnych

(akta kontroli str. 1208)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia działania Zakładu w kontrolowanym obszarze.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

3.1.

Z dziesięciu zadań inwestycyjnych⁵⁸, wybrano dwa budynki⁵⁹ dotyczące przebudowy i poddano je, jak i ich otoczenie oględzinom. Przebudowy tych budynków realizowane były przy udziale środków pozyskanych przez Miasto Bielsko-Biała w ramach projektu „Rozwój mieszkalnictwa socjalnego i chronionego w Bielsku-Białej” (RPO WSL 2014-2020). Za realizację rzeczową projektu w imieniu beneficjenta odpowiadał ZGM, oba budynki były pod zarządem ZGM⁶⁰.

W toku oględzin ustalono, że:

- Budynek przy ul. Kochanowskiego 5a był dostosowany dla ON (możliwość dostania się do dwóch w tym budynku mieszkań przeznaczonych dla ON na wózku inwalidzkim przy pomocy platformy przyschodowej);

- Budynek przy ul. Żywieckiej 131 (na parterze trzy lokale dla ON na wózkach inwalidzkich) był częściowo dostosowany do ON, co polegało na budowie podjazdu, natomiast za drzwiami od strony podjazdu dla ON brak było pola manewrowego 1,5 m na 1,5 m, wymaganego dla ON na wózku inwalidzkim, jednakże Śląski Konserwator Zabytków wydał postanowienie z dnia 6 września 2018 r., którym zatwierdził projekt zamienny, który nie uwzględniał w tym miejscu wymienionego pola manewrowego.

Również w jednym z lokali mieszkalnych przeznaczonych dla ON na wózku inwalidzkim⁶¹ przy ul. J. Kochanowskiego 5a w łazience brak było ww. pola manewrowego⁶².

(akta str. 408-482, 1127-1163)

⁵⁸ Tj. ośmiu dotyczących przebudowy, a dwóch zmiany sposobu użytkowania lokali.

⁵⁹ Przebudowa budynku przy ul. Żywieckiej 131 zakończona 31 maja 2021 r. (data protokołu końcowego odbioru robót), a przebudowa budynku przy ul. Jana Kochanowskiego 5a zakończona 30 czerwca 2020 r. (data protokołu odbioru wykonanych robót – końcowy).

⁶⁰ Budynek przy ul. Jana Kochanowskiego 5a powstał w 1994 r.; nie jest objęty ochroną konserwatorską; właścicielem jest Gmina Bielsko-Biała, od 1 czerwca 1994 r. zarządza nim ZGM; Przebudowa budynku zakończona 30 czerwca 2020 r. (protokół końcowego odbioru robót) została wykonana przy udziale środków pozyskanych w ramach projektu „Rozwój mieszkalnictwa socjalnego i chronionego w Bielsku-Białej” finansowanego ze środków UE (RPO WSL 2014-2020).

Budynek przy ul. Żywieckiej 131 powstał w 1900 r., jest on wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, właścicielem jest Gmina Bielsko-Biała a zarządza nim ZGM. Przebudowa tego budynku była również realizowana przy udziale środków pozyskanych w ramach projektu „Rozwój mieszkalnictwa socjalnego i chronionego w Bielsku-Białej”.

⁶¹ Jeden lokal wskazany jako niezamieszkały poddany oględzinom.

⁶² Projekt nie zakładał pola manewrowego.

W związku z powyższym Dyrektor ZGM wyjaśnił, że dokumentacja projektowa została zatwierdzona przed wejściem w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w związku z czym jej wymagania nie były stosowane w projektowaniu.

(akta str. 1192-1197)

Natomiast w zakresie oględzin ww. budynków i ich dwóch niezamieszkałych lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób niepełnoprawnych na wózkach inwalidzkich⁶³ stwierdzono następujące bariery architektoniczne:

a) mieszkanie nr 3 w budynku przy ul. Żywieckiej 131 w Bielsku-Białej:

- w łazience miska ustępowa zamontowana za blisko ściany tj. 37 cm (od ściany do średnicy miski ustępowej); montaż przewidziany dla ON na wózku inwalidzkim zakłada 45 cm (Projektowanie bez barier – wytyczne⁶⁴),

- kontakty elektryczne/włłączniki zamontowane na nieodpowiednich wysokościach, tj.: Aneks: kontakt na wysokości 117 cm (przy drzwiach wejściowych), kontakt przy drzwiach do łazienki na wysokości 115 cm, Kontakt w pokoju na wysokości 115 cm. Gniazdka 0,27 cm w ww. pomieszczeniach. (kontakty, włączniki i inne mechanizmy kontrolne określone w „Standardach dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami⁶⁵” należy umieszczać na wysokości 80 - 110 cm, natomiast gniazda na wysokości 40 - 100 cm).

(akta str. 408-451, 1127-1163)

W kwestii zamontowania ww. miski, jak i kontaktów/wyłączników Dyrektor ZGM wyjaśnił, że dokumentacja projektowa została zatwierdzona przed wejściem w życie wymienionej wyżej ustawy. Niemniej jednak, ZGM mając na uwadze potrzebę zapewnienia lepszej dostępności lokalu dla osób z niepełnosprawnościami dostosuje odległość miski ustępowej, jak i wysokość gniazdek oraz włączników do wymagań wynikających z projektowania uniwersalnego.

(akta str. 1192-1197)

W zakresie ww. budynku korytarz był o długości 3,73 m i szerokości 1,13 m.

(akta str. 408-451, 1127-1163)

W związku z powyższym Dyrektor wyjaśnił, że szerokość korytarza mniejsza od wymaganej o 3 cm wynika z układu konstrukcyjnego budynku (bieg schodowy został oparty na częściowo rozebranej starej ścianie, a nowa ściana zawężająca w tym miejscu korytarz jest podparciem dla ceglanego sklepienia sieni parteru). Ze względu na zabytkowy charakter nie było możliwości zmiany układu konstrukcyjnego.

(akta str. 1192-1197)

b) mieszkanie nr 1 w budynku przy ul. Kochanowskiego 5a w Bielsku-Białej:

- wszystkie gniazdka elektryczne zamontowane na nieodpowiednich wysokościach, tj. na wysokości 27 cm,

- łazienka uchwyt/poręcz zamontowana na stałe nieruchomo za blisko obok toalety 0,35 m (od barierki do średnicy miski ustępowej).

(akta str. 408-409, 452-482, 1164-1174)

W kwestii zamontowania ww. gniazdek elektrycznych, jak i uchwytu w łazience, Dyrektor ZGM wyjaśnił, że dokumentacja projektowa została zatwierdzona przed wejściem w życie wymienionej powyżej ustawy. Niemniej jednak, ZGM mając na uwadze potrzebę zapewnienia lepszej dostępności lokalu dla osób

⁶³ Zgodnie z zatwierdzoną do nich dokumentacją projektową.

⁶⁴ Wydawca: Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji 2010 r.

⁶⁵ Opracowane w 2017 r., a zaktualizowane w 2018 r.

z niepełnosprawnościami dostosuje wysokość gniazdek, jak i odległość poręczy od ściany do wymagań wynikających z projektowania uniwersalnego.

(akta str. 1192-1197)

W zakresie ww. budynku:

- brak było oznaczenia na budynku, aby nie zastawiać wjazdu dla osób niepełnosprawnych (dodatkowe wytyczne kształtowania dojeżdżać do budynków zawarte w ww. „Standardach dostępności (...)” dotyczą m.in. bezpieczeństwa poruszania się oraz oznakowania wejść).

(akta str. 408-409, 452-482, 1164-1174)

Dyrektor podał, że oznaczenie takie nie jest wymagane, gdyż teren przed budynkiem nie jest przeznaczony do parkowania samochodów, niemniej jednak na dostrzeżoną praktykę niektórych mieszkańców parkowania w bliskiej odległości od wejścia do budynku. ZGM zamontuje takie oznaczenie.

- brak miejsc postojowych dla ON przynależnych do budynku w bliskiej odległości do budynku. Miejsca postojowe znajdowały się w odległości około 40 metrów od budynku poddanego oględzinom.

(akta kontroli str. 408-409)

Dyrektor ZGM wyjaśnił, że dla budynku nie były w dokumentacji projektowej przewidziane żadne miejsca postojowe, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Dokumentacja projektowa została wykonana zgodnie z aktualnymi przepisami prawa. Niezależnie od tego należy stwierdzić, iż w sąsiedztwie budynku istnieje przestrzeń pozwalająca na zaparkowanie samochodu i przemieszczenie się do wejścia do budynku.

(akta kontroli str. 1192-1197)

3.2.

Miasto w dniu 9 lipca 2019 r. podpisało umowę o dofinansowanie projektu „Rozwój mieszkalnictwa socjalnego i chronionego w Bielsku-Białej”⁶⁶ z Województwem Śląskim na wartość całkowitą 6 211 530,55 zł, planowane całkowite wydatki kwalifikowane w ramach projektu określone były na wartość 4 999 079,31 zł, w tym środki UE 4 249 217,41 zł, środki budżetu państwa 499 907,92 zł i wkład własny 249 953,98 zł.

(akta kontroli str. 905-993, 994-1082)

Na dzień zakończenia kontroli, nie został sporządzony wniosek końcowy o płatność, w zakresie ww. umowy, który będzie możliwy po uzyskaniu zgody IZ RPO WSL na zmiany dotyczące przesunięć środków między wydatkami kwalifikowanymi przedstawionymi w pismach Beneficjenta (łącznie po przesunięciach między kategoriami koszty kwalifikowane wg formularza zmian wynosiły 4 957 402,30 zł i były niższe od kwoty zawartej umowy o dofinansowanie o 41 671,01 zł.) Wniosek o płatność końcową zostanie przez Beneficjenta złożony po uzyskaniu ww. zgody i podpisaniu aneksu do umowy o dofinansowanie.

Miasto przekazywało ZGM środki finansowe na podstawie złożonych wniosków o uruchomienie środków, które mieściły się w planie finansowym zakładu. Dotacje celowe rozliczane były w systemie rocznym zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁶⁷.

ZGM w lipcu 2019 r. po podpisaniu umowy o dofinansowanie założyło rachunek bankowy na potrzeby projektu. Na rachunku tym realizowane były wpływy i wypływy

⁶⁶ Nr UDA-RPŚL.10.02.02.-24-00C9/19-00.w ramach RPO WSL na lata 2014-2020, Oś Priorytetowa X „Rewitalizacja oraz infrastruktura społeczna i zdrowotna”. Aneks nr 1 z dnia 16 września 2019 r. dotyczył tylko zmiany nr NIP.

⁶⁷ Dz.U. 2022 poz. 1634 ze zm.

środków dotyczące ww. projektu. Zgodnie z § 10 ust. 18 pkt. 2 i 3 umowy o dofinansowanie.

(akta kontroli str. 575-584, 905-1090)

Miasto przekazało do ZGM dotację celową na realizację zadania w zakresie ww. umowy łącznie na wartość 6 552 575 zł, ZGM wykorzystał dotację w kwocie 6 203 594,40 zł oraz zwrócił niewykorzystaną dotację w wysokości 348 980,60 zł. W poszczególnych latach dotację wykorzystywano w następujący sposób:

- w 2019 r. - 480 700,00 zł⁶⁸, ZGM wykorzystał kwotę 397 356,66 zł oraz zwrócono do Miasta 83 343,34 zł⁶⁹,

- w 2020 r. - 3 069 750,00 zł⁷⁰, ZGM wykorzystało kwotę 3 008 199,90 zł, zwrócona Miastu niewykorzystana dotacja wyniosła 61 550,10 zł⁷¹,

- w 2021 r. - 3 002 125,00 zł⁷², wykorzystano kwotę 2 798 037,84 zł, dotacja niewykorzystana zwrócona na rachunek Miasta to 204 087,16 zł⁷³.

(akta kontroli str.1083-1090)

Zgodnie z par. 6 ust. 8 umowy o dofinansowanie i Zarządzeniem nr 149/2019 z dnia 30 lipca 2019 roku Dyrektora ZGM w Bielsku-Białej została wprowadzona Polityka rachunkowości dla ww. projektu. Zgodnie z pkt V ppkt 3 wymienionego Zarządzenia wyodrębniona była ewidencja księgową. Ponadto w Zarządzeniu tym w pkt IX określono Zasady obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych.

(akta kontroli str. 575-584, 724-904, 1083-1092)

Szczegółowemu badaniu poddano dwa wnioski o płatność i ustalono, że:

1. Wniosek o nr WNP-RPSL.10.02.02-24-00C9/19-006-03 za okres od 9 października 2020 r. do 8 stycznia 2021 r. na łączną wartość 1 197 937,62 zł, z czego wydatki kwalifikowane wyniosły 920 777,74 zł (w tym dofinansowanie ze środków unijnych 782 661,05 zł i dofinansowanie z budżetu państwa na wartość 92 077,81 zł). Wniosek został złożony 30 marca 2021 r. (zbadano wszystkie wydatki rozliczone w tym wniosku).

(akta kontroli str. 585-677)

2. Wniosek⁷⁴ o nr WNP-RPSL.10.02.02-24-00C9/19-007-02 za okres od 9 stycznia 2021 r. do 8 kwietnia 2021 r. na łączną wartość 345 938,35 zł, z czego wydatki kwalifikowane wyniosły 289 345,19 zł (w tym dofinansowanie ze środków unijnych 245 943,41 zł i dofinansowanie z budżetu państwa na wartość 28 934,52 zł). Wniosek został złożony 13 sierpnia 2021 r. (zbadano wszystkie wydatki rozliczone w tym wniosku).

(akta kontroli str. 678-723)

⁶⁸ Trzy wpływy dotacji (z dnia: 1 lutego 2019 r., 11 lutego 2019 r. i 1 kwietnia 2019 r. zostały zrealizowane na rachunek podstawowy Zakładu, z tego rachunku zostały zrealizowane cztery przelewy w dniach 5 lutego 2019 r. (dwa przelewy), 6 lutego 2019 r. i 19 lutego 2019 r. na łączną kwotę 24 317,10 zł. W dniu 10 lipca 2019 r. dokonano refundacji pozostałej do wykorzystania kwoty dotacji celowej w wysokości 20 782,90 zł. W dniu 6 grudnia 2019 r. Miasto przekazało dotację w kwocie 435 600,00 zł na rachunek bankowy przeznaczony do rozliczenia projektu.

⁶⁹ Zwrócona na rachunek Miasta w dniu 13 stycznia 2020 r.

⁷⁰ Wpływy dotacji do Zakładu w dniach: 3 lutego 2020 r., 9 marca 2020 r., 23 marca 2020 r., 6 kwietnia 2020 r., 20 kwietnia 2020 r., 18 maja 2020 r., 8 czerwca 2020 r., 3 lipca 2020 r., 3 sierpnia 2020 r., 8 września 2020 r., 1 grudnia 2020 r.

⁷¹ Zwrócono na rachunek Miasta w dniu 26 stycznia 2021 r.

⁷² Wpływy dotacji do Zakładu w dniach: 26 stycznia 2021 r., 5 lutego 2021 r., 1 marca 2021 r., 4 maja 2021 r., 7 czerwca 2021 r.

⁷³ Zwrócono na rachunek Miasta w dniu 24 stycznia 2022 r.

⁷⁴ Skorygowany wniosek o płatność pośrednią.

Ustalono, że kontrolowane dokumenty księgowe w zakresie ww. wniosków o płatność były sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁷⁵, zawierały wymagany Zarządzeniem opis, akceptację poszczególnych wydatków przez osoby upoważnione pod względem merytorycznym, rachunkowym i formalnym oraz były zatwierdzone do wypłaty (z określeniem formy ich zapłaty).

(akta kontroli str. 585-723)

3.3.

W okresie objętym kontrolą ZGM zawarł jedną umowę z najemcą lokalu na wykonanie przez niego remontu zgodnie z wnioskiem (będącym załącznikiem do umowy, w którym określono szczegółowy zakres robót remontowych oraz warunki wykonania remontu). Najemca pozyskał dofinansowanie ze środków PFRON na dostosowanie łazienki oraz wejścia do mieszkania dla ON, co polegało na montażu w łazience lokalu kabiny prysznicowej oraz windy-platformy dla ON wraz z osprzętem. Zgodnie z umową, najemca zobowiązany był wykonać na własny koszt i odpowiedzialność remont mieszkania, a po wykonaniu remontu najemca zobowiązał się, że nie będzie wnosił roszczeń do ZGM o zwrot kosztów poniesionych na remont mieszkania. Realizacja umowy została odnotowana w notatce służbowej.

(akta str. 245-252)

W zakresie umów Dyrektor ZGM wyjaśnił, że ZGM zawiera umowy z najemcami lokali obejmujące wykonanie przez tych najemców remontów i modernizacji (tzw. umowy remontowe) w celu dostosowania lokalu do potrzeb ON. W przypadku zakresu prac, które remontem lub też modernizacją nie są, ZGM wydaje jedynie pisemną zgodę, wskazując na konieczność spełnienia określonych warunków (dot. wykonania prac zgodnie ze sztuką budowlaną). ZGM w zakresie zawierania ww. umów nie opracował zasad/procedur. Dyrektor ZGM podał, że „ZGM nie ustalił zasad dokonywania w lokalach zarządzanych przez ZGM ulepszeń polegających na dostosowywaniu lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zasad dokonywania rozliczeń z tego tytułu.”, jednakże „każdy zakres prac wykonywany przez najemcę w ramach umowy remontowej musi zostać odebrany przez ZGM, a zatem ZGM kontroluje prawidłowość realizacji zawartych umów remontowych. Do rozliczeń tych umów stosowane są przepisy ogólne obowiązujące w tym zakresie – Kodeks cywilny, ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Poza umowami zawieranymi w trakcie trwania umowy najmu Zakład zawiera umowy przedwstępne z osobami uprawnionymi (umieszczonymi na jednej z list wynajmu lokali), które przyjęły złożoną propozycję mieszkaniową. Dotyczą one zakresu prac jakie przyszły najemca zobowiązuje się wykonać w lokalu przed zawarciem umowy najmu (np. montaż białej, ułożenie paneli, płytek lub wykładziny, malowanie ścian i sufitów, malowanie grzejników – a zatem dotyczą one kwestii wyposażenia a nie remontu czy modernizacji). Zatem podobnie jak w przypadku umów remontowych, zakres prac wykonywany jest w ramach umowy przedwstępnej musi zostać odebrany przez ZGM. Z tytułu większości poniesionych nakładów lokatorowi przysługuje zwrot niezamortyzowanej wartości nakładów po wydaniu lokalu (z wyłączeniem nakładów poniesionych na prace malarskie, tapeciarskie, wykładziny i ponadstandardowe wykończenie). ZGM prowadzi papierowe rejestry umów: - przedwstępnych, - remontowych.

ZGM nie prowadzi odrębnego rejestru dla umów, na podstawie których najemcy dostosowywaliby zajmowane lokale do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta str. 243-245)

⁷⁵ Dz.U. z 2021 r., poz. 217. ze zm.

3.4.

W wyniku oględzin dwóch budynków znajdujących się w Bielsku-Białej⁷⁶ ustalono, że budynki i ich otoczenie były przystosowane dla ON, tj.:

- budynek mieszkalny, wielorodzinny przy ulicy Relaksowej 16 w Bielsku-Białej, w którym znajdowało się 100 lokali mieszkalnych, w tym 19 dla osób niepełnosprawnych⁷⁷. W budynku była winda, która umożliwiała dostanie się ON na poszczególne kondygnacje. Wejście do budynku dla ON możliwe było środkową klatką schodową – podjazd dla ON. Wzdłuż budynku znajdował się parking dla mieszkańców budynku, z wydzielonym jednym miejscem parkingowym dla osoby niepełnosprawnej. Wokół budynku chodnik, po prawej stronie budynku stwierdzono na chodniku wybrzuszenia przy dwóch studzienkach kanalizacyjnych (część nie dotyczyła budynku od strony wejść) co opisano w Sekcji stwierdzone nieprawidłowości. Budynek był wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania THERMA, ciepłej wody użytkowej, przyłącze wodno-kanalizacyjne.

(akta str. 200, 483-509, 1091-1094, 1276-1272)

Natomiast budynek przy ulicy Jaskrowej 13. To budynek wielorodzinny, wolnostojący, który posiadał cztery kondygnacje naziemne. W budynku znajdowało się 47 mieszkań (do budynku były trzy wejścia A, B i C), w tym pięć mieszkań⁷⁸ dla ON na parterze (wejście B). Przy wejściu B znajdował się podjazd dla ON. Przed budynkiem były 34 miejsca postojowe, w tym trzy oznaczone dla ON. Chodnik do budynku przy miejscach parkingowych dla ON miał niewielkie załamanie, w tym zapadnięte dwie kostki brukowe co opisano w Sekcji stwierdzone nieprawidłowości. Budynek wyposażony był w następujące instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, przyłącze wodno-kanalizacyjne.

(akta str. 201, 483-484, 510-538, 1276-1277)

3.5.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane w zakresie dokumentacji czterech budynków wybranych do kontroli⁷⁹, zarządzanych przez ZGM, w których znajdowały się mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, prowadzone były książki obiektu budowlanego. Ponadto, kontrolowane książki obiektu prowadzone były

⁷⁶ Do kontroli wybrano dwa budynki, w których nie były od 2019 r. prowadzone przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania. Budynek przy ul. Relaksowa 16 – budynek powstał w 1981 r.; nie jest objęty ochroną konserwatorską; właścicielem budynku jest Gmina Bielsko-Biała; budynkiem, od 31 lipca 2008 r. zarządza ZGM; budynek w wyniku przebudowy, od 2008 roku ma charakter mieszkalny; inwestorem przeprowadzonej przebudowy był Urząd Miejski w Bielsku-Białej (Wydział Inwestycji); przebudowa prowadzona na podstawie pozwolenia na przebudowę z dnia 13 maja 2007 r. Nr 828/2007, znak sprawy: ZR-B7351/A/828/07. Budynek oddano do użytkowania na podstawie decyzji z dnia 30 lipca 2008 r. znak: PINB 7355-2/17/08/TD.

Budynek przy ul. Jaskrowa 13 – budynek powstał w 2016 r.; nie jest objęty ochroną konserwatorską; właścicielem budynku jest Gmina Bielsko-Biała; budynkiem od 30 maja 2016 r. zarządza ZGM; budowa była realizowana przez Urząd Miejski – Wydział Inwestycji w całości ze środków własnych (inwestor – Miasto Bielsko-Biała) na podstawie decyzji nr 1258/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, znak sprawy: UA.6740.134.2014.MST oraz decyzji nr 23/2016 z dnia 13 stycznia 2016 r. zatwierdzającej projekt zamienny znak sprawy: UA.6740.1300.2015.MST; inwestycja oddana do użytkowania na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 2 marca 2016 r.; protokół odbioru końcowego wykonanych robót i przejęcia budynku z dnia 30 maja 2016 r.

⁷⁷ Budynek posiadał pięć kondygnacji naziemnych i jedną niemieszkalną podziemną, na każdej kondygnacji cztery lokale dostosowane do potrzeb ON, za wyjątkiem piątej gdzie były trzy takie lokale.

⁷⁸ O nr 13, 14, 15, 16 i 17

⁷⁹ Próba celowa, analiza dokumentacji w zakresie czterech budynków znajdujących się przy: ul. Żywieckiej 131, ul. Kochanowskiego 5a, ul. Relaksowej 16 i ul. Jaskrowej 13.

zgodnie ze wzorem i zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁸⁰.

(akta kontroli str. 539-573)

W zakresie załączników do książek obiektu budowlanego ww. budynków, ustalono, że ZGM:

a) w przypadku wszystkich czterech budynków nie posiadał protokołów systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków⁸¹.

Dyrektor ZGM w wyjaśnieniach podał, że kontrolowane budynki nie posiadają systemów ogrzewania w rozumieniu art. 23 ust 1 pkt 1 ppkt a, b, c ustawy z dnia 20 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, dlatego też przedmiotowe kontrole nie były przeprowadzane.

(akta kontroli str. 1175-1185)

b) w przypadku wszystkich analizowanych dokumentów nie posiadał oceny i ekspertyz dotyczących stanu technicznego, gdyż jak wyjaśnił Dyrektor ZGM nie zachodziły okoliczności, które uzasadniałyby konieczność ich sporządzenia.

c) w jednym przypadku budynek posiadał świadectwo charakterystyki energetycznej⁸², natomiast pozostałe trzy budynki ich nie posiadały, Dyrektor wyjaśnił, że budynek przy ul. Żywieckiej 131 korzysta z wyłączenia przedmiotowego wskazanego w art. 3 ust. 4 pkt 1 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (budynek jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Natomiast budynki przy ul. Relaksowej oraz Jana Kochanowskiego 5a zostały wybudowane przed 2009 r., a zatem przed wejściem w życie obowiązku opracowania świadectwo charakterystyki energetycznej.

(akta kontroli str. 570—573, 1175-1185)

d) w zakresie dokumentów o których mowa w art. 60 Prawa budowlanego (*Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem*), były one w posiadaniu ZGM kompletne, dla trzech budynków⁸³, w zakresie określonym w powyższym artykule.

(akta kontroli str. 570—573, 1175-1191)

3.6.

W przypadku wszystkich czterech budynków ZGM przeprowadzał wymagane okresowe kontrole co najmniej raz w roku w celu sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu; instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska; instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), jak i co najmniej raz na pięć lat dokonywano sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia⁸⁴.

Powierzchnia kontrolowanych budynków była poniżej 2000 m².

⁸⁰ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

⁸¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 497.t.j.

⁸² Świadectwo energetyczne o nr SCHE/7161/1/2016- dotyczące budynku przy ul. Jaskrowej 13.

⁸³ Znajdujących się przy ul: Żywieckiej 131, Jana Kochanowskiego 5a, Jaskrowej 13.

⁸⁴ Protokoły z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu: przy ul.: Żywieckiej 131, Relaksowej 16, Jaskrowej 13 z dnia 7 lipca 2022 r., ul. Kochanowskiego 5a z 20 kwietnia 2022 r.

W okresie objętym kontrolą nie odnotowano okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego w zakresie bezpieczeństwa użytkowania obiektu.

(akta kontroli str. 539-573)

3.7.

Kontrole stanu technicznego budynków komunalnych, w których znajdują się mieszkania przeznaczone dla niepełnosprawnych, były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje określone w Prawie budowlanym⁸⁵.

(akta kontroli str. 570-573)

3.8.

W czterech ww. budynków w ostatnich protokołach z okresowych kontroli rocznych stanu technicznego budynku brak było zaleceń/uwag, natomiast w zakresie pięcioletnich kontroli stanu technicznego obiektów ich stan oceniono jako dobry z zaleceniami przy stopniu pilności I, który oznacza – wykonanie robót może zostać odłożone na lata następne lub wykonane z chwilą pozyskania środków na ten cel, tj. w zakresie:

- budynek przy ul. Żywieckiej - zalecenia: skosić wysoką trawę;
- budynek przy ul. J. Kochanowskiego 131 - zalecenia: zorganizowanie miejsca do gromadzenia odpadów (stopień pilności I, do wykonania z chwilą pozyskania środków na ten cel), wyrównanie terenu - zastoiny wody;
- budynek przy ulicy Relaksowej 16 - zalecenia: naprawa uszkodzeń na okładzinie elewacji, usunięcie śladów dewastacji i zniszczeń powłok malarskich w piwnicy, skosić wysoką trawę;
- budynek przy ulicy Jaskrowej 13 - zalecenia: naprawa zarysowań ścian działowych i stropów na klatce schodowej, konserwacja nawierzchni schodów (segment B) w miejscu przecieków.

(akta kontroli str. 570-573)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Zgodnie z art. 60 ustawy Prawo budowlane „Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.”

Budynek przy ul. Relaksowa 16 – powstał w 1981 r.; nie jest objęty ochroną konserwatorską; właścicielem budynku jest Miasto Bielsko-Biała; budynkiem od 31 lipca 2008 r. zarządza ZGM; w wyniku przebudowy od 2008 roku ma on charakter mieszkalny; inwestorem przeprowadzonej przebudowy był Urząd Miejski w Bielsku-Białej (Wydział Inwestycji); przebudowa prowadzona była na podstawie Decyzji nr 828/2007 z dnia 13 maja 2007 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Gminie Bielsko-Biała pozwolenia na przebudowę istniejącego budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z wewnętrzną instalacją elektryczną, teletechniczną, wod.- kan., c.o. w Bielsku – Białej ul. Relaksowej, dz. nr 25/36” z dnia 13.05.2007 r. Nr 828/2007”. Budynek oddano do użytkowania na podstawie decyzji⁸⁶ z dnia 30 lipca 2008 r.

⁸⁵ Co ustalono na załączonych do protokołów dokumentach takich jak: dyplomy, świadectwa, decyzje w zakresie uprawnień budowlanych.

⁸⁶ Nie oznaczonej numerem, numer sprawy: PINB 7355-2/17/08/TD.

W ww. budynku znajdowało się 100 lokali mieszkalnych, w tym 19 dla osób niepełnosprawnych (z czego na każdej kondygnacji cztery lokale, za wyjątkiem piątej gdzie były trzy takie lokale). Budynek o powierzchni użytkowej 4 694,65 m², kubaturze 17 189,16 m³. Budynek posiadał pięć kondygnacji mieszkalnych naziemnych i jedną podziemną.

ZGM w zakresie ww. budynku nie posiadał kompletnej dokumentacji, tj. brak było:

- decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym,
- protokołu odbioru końcowego robót po budowie w 1981 r.,
- projektu adaptacji budynku przy ulicy Relaksowej w Bielsku-Białej na budynek mieszkalny wielorodzinny z zagospodarowaniem terenu RZUT III PIĘTRA,
- projektu adaptacji budynku przy ulicy Relaksowej w Bielsku-Białej na budynek mieszkalny wielorodzinny z zagospodarowaniem terenu RZUT IV PIĘTRA,
- protokołu odbioru końcowego robót związanego z remontem i przebudową 2007-2008⁸⁷.

(akta kontroli str.485-509, 542-543, 1091-1094, 1175-1191, 1192-1197, 1276-1280)

W związku z brakiem kompletnej dokumentacji Dyrektor ZGM wyjaśnił, że „Jeżeli dokumentacja została przekazana do ZGM, to w związku ze zmianami reorganizacyjnymi ZGM mogła ulec zagubieniu lub zniszczeniu (prawdopodobnie podczas powodzi w 2010 kiedy doszło do zalania archiwum ZGM). W kolejnym piśmie Dyrektor ZGM wyjaśnił, że „Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Miasto przekazało tut. Zakładowi przedmiotowy budynek w zarząd (wraz z dokumentacją dot. tego budynku). (...) Wydział Inwestycji poinformował, że nie posiada dokumentacji dot. ul. Relaksowej 16. Skoro zatem nie można jednoznacznie stwierdzić czy ZGM otrzymał przedmiotowe dokumenty to nie jest możliwe także wskazanie przyczyny braku przedmiotowych dokumentów, jak również przypisanie komukolwiek odpowiedzialności z tytułu ich braku. Niezależnie od tego, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej podejmie działania mające na celu uzupełnienie dokumentacji w zakresie rzutów III i IV piętra przedmiotowego budynku.”

(akta kontroli str. 1181, 1192-1194)

Stosownie do art. 63 ust. 1 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu całą dokumentację budowy oraz dokumentację powykonawczą, a także opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania. Dokumentacja powykonawcza stanowi dowód na to, w jaki sposób faktycznie zostały zrealizowane roboty budowlane, skoro po zakończeniu przebudowy budynek wraz z dokumentacją został przekazany w zarząd do ZGM, ZGM powinien ustalić jej kompletność a w przypadku niekompletnej dokumentacji zwrócić się o jej uzupełnienie, zatem NIK stoi na stanowisku, że ZGM nie dopełnił obowiązku wynikającego z art. 60 Prawa budowlanego.

2.

Art. 5 ust. 2 Prawo budowlane stanowi, że „Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7”.

⁸⁷ W zakresie decyzji nr 828/2007 z dnia 13 maja 2007 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Gminie Bielsko-Biała, pozwolenia na przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wewnętrzną instalacją elektryczną, teletechniczną, wod.-kan., c.o. w Bielsku-Białej, ul. Relaksowa, dz. nr 25/36

Wokół budynku przy ul. Relaksowej 16 - chodnik, po prawej stronie budynku na chodniku były wybrzuszenia przy dwóch studzienkach kanalizacyjnych (część nie dotyczyła budynku od strony wejść).

Chodnik do budynku przy ul. Jaskrowej 13 przy miejscach parkingowych dla ON miał niewielkie załamanie, w tym zapadnięte dwie kostki brukowe.

(akta str. 483-538)

W powyższym zakresie Dyrektor ZGM wyjaśnił, w zakresie poszczególnych budynków:

„Budynek przy ul. Relaksowej 16 – wybrzuszenia przy studzienkach kanalizacyjnych powstały w wyniku podmycia podbudowy przez wodę, jednak nie są one umiejscowione w głównym ciągu komunikacyjnym. Przedmiotowe wybrzuszenia będą usunięte przez ZGM. Budynek przy ul. Jaskrowej 13 – załamania kostki brukowej przy miejscach parkingowych dla osób niepełnosprawnych zostały naprawione.

(akta str. 1192-1197)

OCENA CZĄSTKOWA

ZGM przeprowadzał kontrole stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zapewniając bezpieczeństwo ludzi i mienia, zgodnie z przepisami w zakresie kontrolowanych budynków prowadził dla nich książki obiektu budowlanego oraz posiadał dokumentację budowy i powykonawczą i inną określoną w art. 60 ustawy - Prawo budowlane, natomiast w zakresie jednego budynku nie posiadał kompletnej dokumentacji. Budynki, w których znajdowały się mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych były bez barier architektonicznych, za wyjątkiem jednego, gdzie pomimo podjazdu dla osób niepełnosprawnych za drzwiami wejściowymi⁸⁸ brak było pola manewrowego, jednakże w stosunku do tego budynku⁸⁹ Śląski Konserwator Zabytków wydał postanowienie którym zatwierdził projekt zamienny. Natomiast w zakresie oględzin dwóch mieszkań niezamieszkałych, a przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, stwierdzono, że nie zostały one w pełni dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych (w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich), jednakże projekty ich zostały zatwierdzone przed wejściem w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

3. Wnioski

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

1. Podjęcie działań w celu uzyskania brakującej dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego.
2. Doprowadzenie do prawidłowego stanu użytkowego nawierzchni chodnika obok budynku (przy ul. Relaksowej 16).

4. 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 Katowicach. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie

⁸⁸ Od strony podjazdu..

⁸⁹ Przy ul. Żywieckiej 131.

z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

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.

Katowice, dnia 24 października 2022 r.

Kontroler
Magdalena Śleziak
Inspektor kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach

.....