



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.021.02.2022

Grzegorz Tarnowski  
Dyrektor  
Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa  
Pl. Ofiar Getta 3, 35-959 Rzeszów

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa <sup>1</sup>
Kierownik jednostki kontrolowanej	Grzegorz Tarnowski, Dyrektor Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa od dnia 27 lipca 2009 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.</li><li>2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.</li><li>3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób z niepełnosprawnościami oraz eksploatacja i utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>2</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontroler	Maciej Pilecki, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/111/2022 z 14 lipca 2022 r.

(akta kontroli str. 1-4)

---

<sup>1</sup> Dalej: "BGM" lub „Biuro”.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 623, dalej: „ustawa o NIK”.

## II. Ocena ogólna<sup>3</sup> kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli – zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>4</sup> - w BGM przygotowano projekty wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Rzeszów<sup>5</sup> oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz uwzględniono w nich potrzeby osób niepełnosprawnych.

Uzasadnienie  
oceny ogólnej

BGM sporządziło projekty wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu. Dokumenty te zawierały elementy wymagane ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. Zasady wynajmowania lokali określały warunki jakie musi spełniać lokal dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem różnych rodzajów niepełnosprawności. Uchwalone przez Radę Miasta zasady wynajmowania lokali ograniczały możliwość wyboru proponowanego lokalu. Osoba uprawniona, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia zaproponowanych lokali, była skreślana z listy oczekujących, co naruszało art. 4 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. Decyzje przyznające, jak i odmawiające przyznania lub zamiany lokalu osobom niepełnosprawnym były wydawane przez BGM zgodnie z kryteriami określonymi w zasadach wynajmowania lokali, ustalonymi przez Radę Miasta oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej<sup>6</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu  
faktycznego

**1.1.** BGM jest jednostką organizacyjną Gminy Miasta Rzeszów. Zostało powołane uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 marca 1996 r. Zgodnie ze statutem, zadaniem Biura było prowadzenie spraw związanych m.in. z:

- prowadzeniem dokumentacji i ewidencji księgowej majątku Gminy Miasta Rzeszów, oraz ewidencji dochodów z tego majątku,
- opracowywaniem projektów uchwał Rady Miasta Rzeszowa w sprawach dotyczących gospodarowania nieruchomościami,
- przygotowanie dla Prezydenta Miasta Rzeszowa materiałów niezbędnych do prowadzenia procedur formalno-prawnych przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- opracowaniem dla Prezydenta Miasta Rzeszowa wykazu osób kierowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych.

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.

<sup>5</sup> Dalej: „Gmina”

<sup>6</sup> Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

BGM opracowywało dla Urzędu Miasta Rzeszowa wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Rzeszów<sup>7</sup>.

W okresie objętym kontrolą BGM opracowało dwa takie programy na lata 2013-2020<sup>8</sup> oraz na lata 2021-2025<sup>9</sup>, tj. na okresy co najmniej pięcioletnie, co było zgodne z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie. Projekty te były opiniowane przez pracowników Urzędu Miasta Rzeszowa, po czym przekazane zostały do Biura Rady. (akta kontroli str. 5-44)

### **1.2. Programy te zawierały następujące elementy:**

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Tym samym zawierały wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

(akta kontroli str. 5-44)

**1.3. Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021-2025 nie zawierał informacji dotyczących planów, potrzeb, ani innych działań związanych z mieszkaniem przeznaczonymi dla osób niepełnosprawnych.**

(akta kontroli str. 5-44)

**1.4. Biuro, na potrzeby Urzędu Miasta Rzeszowa opracowało projekty zasad wynajmowania wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Projekty te były opiniowane przez pracowników Urzędu Miasta Rzeszowa, po czym były przekazywane do Biura Rady.**

W okresie objętym kontrolą Rada Miasta Rzeszowa podjęła dwie uchwały, dotyczące zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, tj. uchwałę Nr LX/1107/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2013 r. (dokonano czterech zmian uchwały) oraz uchwałę Nr XLIII/900/2021 z dnia 23 lutego 2021 r. (dokonano jednej zmiany uchwały).

W uchwale Nr LX/1107/2013 zawarto m.in. zasadę, zgodnie z którą nieprzyjęcie dwóch propozycji, a w przypadku wychowanków domów dziecka lub rodzin zastępczych jednej propozycji, traktowane było jako rezygnacja wnioskodawcy

---

<sup>7</sup> Dalej: „Programy”.

<sup>8</sup> Uchwała nr LIII/996/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Rzeszów na lata 2013 – 2020.

<sup>9</sup> Uchwała Nr XLIII/899/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Rzeszów na lata 2021 – 2025.

z wynajęcia lokalu komunalnego i skutkowało skreśleniem danej osoby z wykazu (§10 pkt 17).

W uchwale Nr XLIII/900/2021 zawarto zasadę, zgodnie z którą nieprzyjęcie dwóch propozycji, traktowane było jak rezygnacja z najmu lokalu komunalnego (§13 pkt 20).  
(akta kontroli str. 45-99)

**1.5.-1.6.** Uchwały dotyczące zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy, zawierały wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

W §12 uchwały Nr XLIII/900/2021 określono zasady najmu lokali dla osób niepełnosprawnych, co było zgodne z art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy:

1. Osobom niepełnosprawnym miały być przydzielane lokale po rozpoznaniu ich ograniczeń związanych z daną niepełnosprawnością,
2. Osobom niepełnosprawnym ruchowo oferowane miały być lokale znajdujące się na parterze lub w budynku posiadającym windę, a wejście do budynku i lokalu nie mogło być ograniczone barierami architektonicznymi ani komunikacyjnymi,
3. Osobom niepełnosprawnym, będącymi osobami niewidomymi, miały być oferowane lokale w budynkach posiadających m.in. udźwiękowiona klawiaturę domofonu i windy.
4. Osobom niepełnosprawnym, będącymi osobami głuchymi, oferowane miały być lokale, w których sygnały dźwiękowe uzupełnione będą o sygnały świetlne,
5. Osobom niepełnosprawnym ze względu na ograniczoną percepcję, oferowane miały być lokale z uwzględnieniem potrzeb tych osób oraz osób sprawujących nad nimi opiekę,
6. Określono, również wymogi co do wielkości pokoju dla osoby niepełnosprawnej.

Ponadto:

- osobom niepełnosprawnym, ubiegającym się o najem lokalu na czas nieoznaczony, przyznawane były dodatkowe punkty w rozróżnieniu na stopień niepełnosprawności (10 pkt dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, 4 pkt dla osób o umiarkowanym i lekkim stopniu niepełnosprawności). Liczba uzyskanych punktów decydowała o miejscu w kolejce do uzyskania lokalu na czas nieoznaczony,
- osoby niepełnosprawne wynajmujące pomieszczenia tymczasowe miały możliwość zawarcia umowy na kolejny okres,
- istniała możliwość zamiany wynajmowanych lokali na takie, które dostosowane są do rzeczywistych, udokumentowanych potrzeb, wynikających ze stanu zdrowia.

(akta kontroli str. 45-99)

**1.7.** W dniu 19 sierpnia 2022 r., Urząd, z uwagi na plany inwestycyjne budowy nowych budynków komunalnych, wystosował do Biura pismo w celu uzyskania wytycznych dla planowanych budynków. W dniu 31 sierpnia 2022 r. BGM przesłał analizę potrzeb, w której uwzględniono m.in. budowę mieszkań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Z analizy tej wynikało, że spośród 160 mieszkań, ok. 37% powinno być dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, z czego:

- 5% dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich,
- po 1% dla osób głuchoniemych i słabowidzących,
- 30% dla osób z innymi niesprawnościami.

Zawarto również informację, że lokal dla osoby niepełnosprawnej powinien mieć powierzchnię pokoju nie mniejszą niż 15 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, przynajmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 15 m<sup>2</sup>.

(akta kontroli str. 102)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość.

1. W §13 pkt 20 opracowanego w 2021 r. przez BGM projektu zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy<sup>10</sup>, zawarto zapis: „Nieprzyjęcie dwóch propozycji (lokalu), traktowane będzie jako rezygnacja z wnioskodawcy z najmu lokalu komunalnego, a wniosek mieszkaniowy uznany jako zrealizowany”.

Takie postanowienie było sprzeczne z art. 4 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. Podobny pogląd zawarł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku II SA/Go 239/11 z dnia 2 czerwca 2011 r.

Agata Janicka – Zastępca Dyrektora BGM wyjaśniła, że *Przepis ten został wprowadzony na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. Zasada ta wynika z faktu, że Gmina Miasto Rzeszów posiada niewystarczający zasób lokalowy dla bieżącego załatwiania o najem lokalu. Wprowadzenie takiego zapisu daje jasną informację wnioskodawcy o ograniczonej możliwości wyboru (przy czym każdy proponowany lokal jest dostosowany do struktury danej rodziny). W przypadku braku takiego zapisu (...) okres oczekiwania na lokal uległby dodatkowemu wydłużeniu. Zdaniem Biura, zapisy uchwały wydane są na podstawie przepisów ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.*

Nalożone uchwałą zawężenie możliwości wyboru lokalu do dwóch propozycji, było ograniczeniem prawa ubiegania się o najem lokalu z zasobów Gminy przez osoby uprawnione oraz szans na uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapis taki stwarzał presję na przyjęcie drugiego proponowanego lokalu, nawet w sytuacji gdy nie spełniał on oczekiwań osoby uprawnionej.

(akta kontroli str. 45-105, 103-104)

OCENA CZĄSTKOWA

BGM sporządziło projekty wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Dokumenty te zawierały elementy wymagane ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. Określone zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zawierały w szczególności warunki jakie musi spełniać lokal dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem różnych rodzajów niepełnosprawności.

Jednakże zasady te zawierały zapis dający możliwość dwukrotnego wybierania proponowanego lokalu, po czym wnioskodawca był skreślany z listy oczekujących na lokal komunalny, co naruszało art. 4 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

OBSZAR

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

Opis stanu  
faktycznego

**2.1.** W 2019 r. (stan na 1 stycznia) Biuro dysponowało 3315 (3198 lokali było zajętych) lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy. Żaden z tych lokali nie był przeznaczony dla osób niepełnosprawnych. Dostęp do 209 (201 lokali było

<sup>10</sup> Projekt został zaakceptowany przez Urząd Miasta Rzeszowa, a następnie przesłany do Biura Rady. Na jego podstawie została uchwalona została uchwała Nr XLIII/900/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

zajętych) z tych lokali był ułatwiony dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, gdyż lokale te znajdowały się w budynkach posiadających elementy takie jak podjazdy lub podnośniki oraz windy.

W kolejnych latach liczba lokali komunalnych Gminy sukcesywnie się zmniejszała. Spowodowane to było niebudowaniem nowych obiektów komunalnych przy jednoczesnej sprzedaży posiadanych lokali ich najemcom. W 2022 r. (I półrocze) liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wyniosła 2968 lokali (2869 zajętych). Lokali z dostępem dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich było 194 (187 zajętych).

Administrowaniem, zarządzaniem i eksploatacją budynków stanowiących mienie Miasta Rzeszowa, wspólnot mieszkaniowych oraz osób fizycznych i prawnych zajmuje się Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o.

(akta kontroli str. 105)

**2.2.** W Wieloletnich Programach zawarto zapisy dotyczące sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy. W latach 2013-2020 planowano sprzedaż 100 lokali komunalnych rocznie. W latach 2021-2025 planowano sprzedaż na poziomie 110 lokali rocznie. Szacunki te oparto na liczbie lokali sprzedawanych w latach poprzednich. W Programach nie zawarto założeń dotyczących zmian liczby lokali przystosowanych do osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 9-47)

**2.3.** Gmina nie dysponowała lokalami będącymi w jej dyspozycji a niewchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu.

(akta kontroli str. 106-108)

**2.4.-2.5.** BGM nie posiadało informacji odnośnie wynajmowania (przed 2019 r.) przez osoby niepełnosprawne mieszkań nieprzystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Agata Janicka – Zastępca Dyrektora BGM wyjaśniła, że *do czasu wejścia w życie uchwały nr XLII/900/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, Biuro nie wymagało informacji o niepełnosprawności wnioskodawcy lub członka jego rodziny. Informacje o niepełnosprawności ewentualnie dołączane do wniosku miały charakter dobrowolny. Przy składaniu oferty, brana była pod uwagę sytuacja rodziny, w tym szczególne wymagania ze względu na stan zdrowia.*

Biuro nie posiadało informacji dotyczących wynajmowania lokalu nieprzystosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej przez lokatorów, którzy w chwili zawierania umowy najmu, nie byli osobami niepełnosprawnymi, jednakże obecnie są.

Agata Janicka – Zastępca Dyrektora BGM wyjaśniła, że *taką informację Biuro posiada jedynie w przypadku złożenia przez najemcę wniosku o zmianę lokalu mieszkalnego, a jako powód zmiany podawany jest brak dostosowania zajmowanego lokalu do obecnych potrzeb najemcy. Na chwilę obecną na zmianę lokalu mieszkalnego ze względu na niepełnosprawność jednego z członków gospodarstwa domowego oczekuje 12 wniosków osób, które przydział mieszkania otrzymały w latach poprzedzających okres objęty kontrolą.*

W okresie objętym kontrolą a przed dniem 20 marca 2021 r., przydzielane były lokale wnioskodawcom, w tym osobom niepełnosprawnej z uwzględnieniem sytuacji

zdrowotnej. W przypadku osób posiadających ograniczenia ruchowe, a w szczególności poruszających się na wózku inwalidzkim, przydzielane były lokale na parterze z podjazdem dla wózków. Natomiast wyposażenie takich lokali było zazwyczaj standardowe.

(akta kontroli str. 106-108)

Analizie poddano:

- osiem wniosków (składanych przez osoby niepełnosprawne lub osoby mieszkające wspólnie z osobą niepełnosprawną) o zamianę lokalu mieszkalnego rozpatrzonych pozytywnie (dokonano zamiany lokalu). Wnioski te spełniały wymagania określone w §16 zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. W jednym przypadku wniosek został rozpatrzony w trybie przyspieszonym po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej.
- jeden wniosek rozpatrzony negatywnie. Wniosek został rozpatrzony negatywnie z uwagi na brak jego aktualizacji, do czego był zobowiązany wnioskodawca zgodnie z §16 ust. 14 zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- dziewięć wniosków rozpatrzonych pozytywnie oczekujących na przydział lokalu. Wnioski te zostały pozytywnie zweryfikowane. W dwóch przypadkach wnioskodawcy zostali umieszczeni w wykazie osób zakwalifikowanych do zamiany mieszkania. W siedmiu przypadkach wnioskodawcy oczekują na umieszczenie na liście po realizacji wniosków osób umieszczonych na wcześniejszych wykazach.

(akta kontroli str. 113-190)

**2.6.** W mieszkaniowym zasobie Gminy nie było lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2019 r. 47 osób niepełnosprawnych oczekiwało na przyznanie lokalu mieszkalnego. W 2019 r. wpisano cztery osoby/gospodarstwa domowe na listę oczekujących, a czterem przydzielono lokal.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2020 r. liczba osób niepełnosprawnych oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego wynosiła 50. W 2020 r. nie wpisano żadnych osób na listę oczekujących - dwóm przydzielono lokal.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2021 r. liczba osób niepełnosprawnych oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego wynosiła 59. W 2021 r. nie wpisano żadnych osób na listę oczekujących - czterem przydzielono lokal.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. liczba osób niepełnosprawnych oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego wynosiła 59. W 2022 r. nie wpisano żadnych osób na listę oczekujących – jednej przydzielono lokal.

Według stanu na dzień 1 lipca 2022 r. liczba osób niepełnosprawnych oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego wynosiła 68.

(akta kontroli str. 191)

**2.7.** Osoby niepełnosprawne, którym przyznano lokal z mieszkaniowego zasobu w okresie objętym kontrolą, oczekiwały na niego od dwóch lat i dwóch miesięcy<sup>11</sup> do 14 lat i dziewięciu miesięcy, w tym:

- czas oczekiwania od dwóch lat i dwóch miesięcy do pięciu lat i trzech miesięcy – pięć osób,
- czas oczekiwania od ośmiu lat i czterech miesięcy do dziewięciu lat i ośmiu miesięcy – dwie osoby,
- czas oczekiwania od 13 lat i trzech miesięcy do 14 lat i dziewięciu miesięcy – cztery osoby.

<sup>11</sup> Lokal przyznany po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej - przyspieszenie trybu przyznawania lokalu.



(akta kontroli str. 192)

**2.8. i 2.10.** W okresie objętym kontrolą przyznano lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy 11 osobom niepełnosprawnym. W pięciu przypadkach zawarto umowę najmu na zasadach ogólnych, a w pozostałych sześciu zawarto umowy najmu socjalnego. Analiza wszystkich powyższych spraw wykazała, że Biuro przydzielało lokale osobom niepełnosprawnym zgodnie z kryteriami określonymi w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy właściwymi dla tych lokali oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie Gminy.

(akta kontroli str. 193-260)

**2.9.** Umowy najmu lokali na zasadach ogólnych były w każdym przypadku zawierane na czas nieoznaczony. W przypadku umów najmu lokali socjalnych, umowy zawierane były na czas oznaczony.

Analiza 10 wniosków osób niepełnosprawnych o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, które zostały rozpatrzone negatywnie wykazała, że były one odrzucone zgodnie z kryteriami określonymi w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy właściwymi dla tych lokali oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie Gminy.

Powodem odrzucenia wniosków było niespełnianie przez wnioskujących następujących kryteriów:

- przekroczenia powierzchni mieszkalnej przypadającej na osobę,
- posiadania za wysokich dochodów,
- zamieszkaniem wnioskodawcy poza gminą

Na dzień 15 lipca 2022 r. na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy oczekiwało 68 osób niepełnosprawnych. Analizie poddano trzy wnioski o najdłuższym okresie oczekiwania. Wnioski te zostały rozpatrzone zgodnie z kryteriami określonymi w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

(akta kontroli str. 193-260)

**2.11.** W okresie objętym kontrolą pięć osób/gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną odmówiło przyjęcia przyznanego lokalu. W czterech przypadkach, wnioskodawcy nie uzasadnili przyczyn odmowy. W piątym – powodem odmowy była lokalizacja lokalu – lokal zlokalizowany był na parterze a wnioskodawca chciał otrzymać lokal na pierwszym lub drugim piętrze. Wszystkie osoby oczekiwały na kolejny lokal dostępny z zasobu mieszkaniowego Gminy. W każdym przypadku drugi zaoferowany lokal był akceptowany przez wnioskodawców.

(akta kontroli str. 113-170, 193-260)

**2.12.** W okresie objętym kontrolą wpłynęły trzy skargi związane z przydzielaniem lokali dla osób niepełnosprawnych. Wszystkie złożone zostały przez jedną osobę. Powodem wystosowania skargi było nieprzydzielenie lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy w trybie przyspieszonym. Osoba składająca skargę nie posiadała własnego domu. Złożony wniosek o przydzielenie lokalu został rozpatrzony pozytywnie, jednakże komisja mieszkaniowa dwukrotnie opiniująca wniosek o przyspieszenie przydzielenia lokalu, wydawała w tej sprawie decyzję negatywną. O sposobie załatwienia skarg zawiadamiano skarżącego bez zbędnej zwłoki.

(akta kontroli str. 261-271)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

BGM uwzględniało potrzeby osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym. Zarówno decyzje przyznające jak i odmawiające przyznania lokalu/zamiany lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy osobom niepełnosprawnym były wydawane zgodnie z kryteriami określonymi w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy właściwymi dla tych lokali oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie Gminy.

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.-3.6.** W okresie objętym kontrolą Gmina nie podejmowała zadań modernizacyjnych i inwestycyjnych w zakresie mieszkalnictwa. W związku z tym Gmina nie pozyskała żadnych lokali.

**3.7.-3.14.** Biuro nie zajmowało się zagadnieniami związanym z eksploatacją i utrzymaniem we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych. Realizacja tych zadań Urząd Miasta Rzeszowa powierzył Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od oceny obszaru ze względu na nierealizowanie tych zadań przez Biuro.

## **IV. Uwagi i wnioski**

W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o podjęcie działań zmierzających do zmiany zapisów zasad przyznawania lokali (§13 pkt 20), tak aby nie ograniczały osobom uprawnionym prawa do ubiegania się o najem lokalu z zasobów Gminy.

## **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 Rzeszowie. 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  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i 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.

Rzeszów, 17 października 2022 r.

Kontroler  
Maciej Pilecki  
Specjalista kontroli państwowej

/-/

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Rzeszowie  
Dyrektor  
Wiesław Motyka

/-/