



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Departament Administracji Publicznej

KAP.410.003.02.2022

Pan  
Andrzej Sitnik  
Prezydent Miasta Siedlce  
ul. Skwer Niepodległości 2  
08-110 Siedlce

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Siedlce (dalej: Urząd lub UM), ul. Skwer Niepodległości 2, 08 - 110 Siedlce
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Sitnik, Prezydent Miasta Siedlce od 4 listopada 2018 r. (dalej: Prezydent Miasta)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Warunki organizacyjno – prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.</li><li>2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.</li><li>3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymywanie we właściwym stanie technicznym budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do czasu zakończenia czynności kontrolnych, tj. do 7 września 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 <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Administracji Publicznej
Kontrolerzy	Andrzej Brunejko, główny specjalista k. p., upoważnienie do kontroli nr KAP/54/2022 z 23 czerwca 2022 r., Marcin Grochal, specjalista k. p., upoważnienie do kontroli nr KAP/60/2022 z 1 lipca 2022 r., Dariusz Komorowski, starszy inspektor k. p. upoważnienie do kontroli nr KAP/66/022 z 14 lipca 2022 r.

(akta kontroli str. 1-10)

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Miasto Siedlce zapewniło warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym, w którym zamieszkiwały osoby niepełnosprawne. Zostały opracowane wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym<sup>3</sup> spełniające wymogi określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>4</sup>. Opracowano również zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Siedlce<sup>5</sup>, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o zasobie mieszkaniowym. Zasady te przewidywały przy ocenie wniosków o przydział lokalu mieszkalnego dodatkowe punkty dla osób niepełnosprawnych (odpowiednio do stopnia niepełnosprawności).

W Zasadach najmu przyjęto jednak regulacje, które nie wypełniają dyspozycji niżej wymienionych przepisów ustawy o zasobie mieszkaniowym, tzn.:

- określonego w art. 4 ust. 1 i 2 obowiązku gminy dotyczącego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty. Uchwalono bowiem, że dwukrotne odmówienie przyjęcia proponowanego lokalu jest uznane za rezygnację z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu. Wprowadzenie takiego przepisu przyczyniło się do ograniczenia prawa do mieszkania dla osób uprawnionych;
- sformułowanego w art. 21 ust. 3 pkt 5 obowiązku poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali, ponieważ w Zasadach najmu nie wskazano składu osobowego Komisji Gospodarki Mieszkaniowej, tym samym nie zostały stworzone prawidłowe procedury społecznej kontroli przyznawania lokali mieszkalnych.

Ocena formalna wniosków o przydział mieszkań przebiegała zgodnie z przyjętymi Zasadami najmu. Stwierdzono jednak, że ostateczna lista osób uprawnionych do najmu lokalu sporządzana była nierzetelnie, gdyż przy jej tworzeniu nie byli brani pod uwagę wnioskodawcy, którzy nie wnieśli odwołania a uzyskali wyższą liczbę punktów niż osoby odwołujące się, które zostały ujęte na liście. Skutkiem takiego postępowania było niewpisanie na listę uprawnionych, a w rezultacie nieprzydzielenie 14 mieszkań osobom niepełnosprawnym, których wnioski o przyznanie lokalu otrzymały wyższą punktację, niż wnioski osób składających odwołania. Ponadto, wzór wniosku o najem lokali został opracowany nierzetelnie, gdyż nie zawierał informacji o wszystkich załącznikach wymaganych do jego rozpatrzenia.

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

<sup>3</sup> Uchwała Nr XV/176/2015 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 grudnia 2015 r. w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce na lata 2016-2020"; Uchwała Nr XXX/328/2020 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 grudnia 2015 r. w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Siedlce na lata 2021-2025" (dalej: wieloletnie programy).

<sup>4</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 172, ze zm.(dalej: ustawa o zasobie mieszkaniowym).

<sup>5</sup> Uchwała Nr XI/127/2007 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce. Uchwała Nr LV/628/2018 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XI/127/2007 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 maja 2007 r. w sprawie Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce. (Dalej: uchwała z 25 maja 2007 r. lub Zasady najmu). Uchwała Nr XXXIV/352/2021 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Siedlce (dalej uchwała z 25 marca 2021 r. lub Zasady najmu). Zmieniona uchwałami Rady Miasta Siedlce Nr XLI/415/2021 z 30 sierpnia 2021 r. oraz Nr XLIV/448/2021 z 25 listopada 2021 r.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowe kontrolowanej działalności

OBSZAR

#### 1. Warunki organizacyjno–prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi

Opis stanu faktycznego

Zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej realizował Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu (bezpośrednio nadzorowany przez Zastępcę Prezydenta Miasta) i Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.<sup>6</sup> (dalej: Spółka lub STBS). Do zadań Wydziału należało m.in. gospodarowanie budynkami i lokalami komunalnymi, prowadzenie spraw związanych z remontami i modernizacją budynków, lokali i terenów komunalnych, przeprowadzanie analiz i ocen potrzeb mieszkaniowych, prowadzenie spraw związanych z przyjmowaniem i wpłatą kaucji, opracowywanie projektów aktów prawa miejscowego i zarządzeń Prezydenta Miasta z zakresu gospodarki mieszkaniowej<sup>7</sup>. Natomiast do zadań Spółki należało m.in. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy, w których znajdują się lokale mieszkalne, zawieranie i wypowiedzanie umów najmu oraz prowadzenie i aktualizowanie ewidencji budynków oraz ich dokumentacji technicznej.

(akta kontroli str. 12-28, 108-156, 665-671)

W kontrolowanym okresie w gminie Siedlce (dalej: Miasto) obowiązywały dwa wieloletnie programy:

- *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce na lata 2016 - 2020* przyjęty uchwałą Nr XVI/176/2015 Rady Miasta Siedlce z 28 grudnia 2015 r.,
- *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Siedlce na lata 2021 - 2025* przyjęty uchwałą Nr XXX/328/2020 Rady Miasta Siedlce z 22 grudnia 2020 r.

Dokumenty te zawierały wszystkie elementy, o których mowa w art. 21 ust. 2 ustawy o zasobie mieszkaniowym. Ponadto w wieloletnim programie na lata 2021-2025 w pkt 9 (w rozdziale VIII - *Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasto Siedlce*) zawarto opis działań dążących do likwidacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 42-107)

W okresie objętym kontrolą zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta regulowały uchwały:

- Nr XI/127/2007 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce;
- Nr XXXIV/352/2021 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Siedlce.

Uchwały te określały m.in. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu

<sup>6</sup> Na podstawie umowy Wykonawczej nr 51/GK/19 z 19 września 2019 r. zawartej pomiędzy Miastem Siedlce, a STBS Sp. z o.o., w której Miasto Siedlce posiada 100% udziałów. Poprzednio obowiązywała umowa nr 55/GK/152 z 20 listopada 2015 r.

<sup>7</sup> Regulamin organizacyjny Urzędu Miasta Siedlce stanowiący załącznik do zarządzenia Nr 14/W/2019 r. Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędowi Miasta Siedlce.

socjalnego lokalu; warunki dokonywania zamiany lokali; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. W ww. uchwałach nie określono dla osób niepełnosprawnych odmiennych zasad ubiegania się o lokal z zasobów mieszkaniowych Miasta, ale przy ocenie wniosków dodawano dodatkowe punkty odpowiednio do stopnia niepełnosprawności<sup>8</sup>. Ponadto w uchwale z 25 maja 2021 r., w związku z art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o zasobie mieszkaniowym, określono, że lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności i związane z tym ograniczenia oraz zapewnić oddzielny pokój (jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju).

W uchwale z 25 maja 2007 r. (zmienionej uchwałą nr LV/628/2018 Rady Miasta Siedlce z 27 września 2018 r.) oraz w uchwale z 25 marca 2021 r. nie określono składu osobowego Komisji Gospodarki Mieszkaniowej, która miała sprawować kontrolę społeczną określoną w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o zasobie mieszkaniowym. Skutkiem tego było wskazanie składu osobowego przez Prezydenta Miasta, tj. organ rozpatrujący sprawy dotyczące przydziału lokali (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

W obu uchwałach zawarto uregulowania ograniczające do dwóch liczbę dopuszczalnych odmów przyjęcia przez wnioskodawcę proponowanych lokali mieszkalnych. Skutkiem dwukrotnej odmowy było skreślenie z listy oczekujących i uznanie odmów jako rezygnacji z ubiegania się o zawarcie umowy. (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

W Zasadach najmu wskazano również, że osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub najem socjalny lokalu są zobowiązane do złożenia kompletnego wniosku, zgodnie ze wzorem określonym w uchwale lub zarządzeniu Prezydenta Miasta.

Projekty uchwał były przygotowywane przez Prezydenta Miasta, a Wojewoda Mazowiecki nie wnosił do nich uwag.

(akta kontroli str. 157-213, 467-470, 560-565)

Miasto nie dokonywało analiz zapotrzebowania na lokale przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 430-433)

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

Stwierdzone  
nieprawidłowości

1. Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o zasobie mieszkaniowym, w Zasadach najmu należy określić sposób kontroli społecznej oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali. Rada Miasta w uchwałach z 25 maja 2007 r.<sup>9</sup> oraz 25 marca 2021 r. określiła zakres zadań przewidzianych dla Komisji Gospodarki Mieszkaniowej w procesie rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych. W przygotowanych, zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>10</sup>, przez Prezydenta Miasta projektach uchwał Rady Gminy, a w rezultacie w przyjętych Zasadach najmu nie określono składu osobowego Komisji Gospodarki Mieszkaniowej<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> Punktację dla osób niepełnosprawnych określono w Trybie składania i rozpatrywania wniosków stanowiącym załącznika nr 1 do uchwały z 25 maja 2007 r. (zmienionym uchwałą Nr XLVII/695/2009 z 30 października 2009 r.) oraz w Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasta Siedlce stanowiących załącznik do uchwały z 25 marca 2021 r.

<sup>9</sup> Do zmiany uchwały w 2018 r. funkcjonowała Komisja Gospodarki Mieszkaniowej Rady Miasta.

<sup>10</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zm.

<sup>11</sup> W uchwale z dnia 21 marca 2021 r. wskazano, że skład osobowy komisji określa Prezydent Miasta w formie zarządzenia.

Komisja ta została powołana zarządzeniem nr 476/2018 z dnia 31 grudnia 2018 r. Prezydenta Miasta, w którym określono jej skład osobowy i regulamin działania. W skład Komisji wchodziły m.in. osoby podległe służbowo Prezydentowi Miasta.

Prezydent Miasta wyjaśnił, że *Projekt uchwały zmieniającej w sprawie powołania społecznej komisji mieszkaniowej był inicjatywą uchwałodawczą Prezydenta Miasta. Przyczyną wyłączenia komisji z Rady Miasta była uchwała (...) w sprawie zmiany statutu Miasta Siedlce. Dodał również m.in., że z żadnych (...) przepisów prawa nie wynika obowiązek wskazania w uchwale trybu powołania społecznej komisji mieszkaniowej. Art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy (...) przyznaje radzie gminy kompetencje do podejmowania uchwał określających zasady wynajmowania lokali (...). Przepis ten nie nakłada obowiązku określenia trybu powołania komisji (...). Wskazał również, że art. 33 ust.1, 3 i 5 ustawy o samorządzie gminnym stanowią, że wójt wykonuje zadania przy pomocy urzędu gminy jest jego kierownikiem oraz wykonuje uprawnienia zwierzchnika służbowego w stosunku do pracowników urzędu, co wskazuje na kompetencję Prezydenta Miasta do powoływania Komisji społecznej i jest to celowe z punktu widzenia zadań gminy w tym wykonywania uchwał rady.*

(akta kontroli str. 157-213, 262-264, 561-565, 672-677)

NIK zauważa, że zgodnie z zasadą sformułowaną w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o zasobie mieszkaniowym, Komisja ma sprawować kontrolę społeczną nad organem wykonawczym gminy w zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali. Tym samym, jeżeli organ wykonawczy gminy realizujący zadania w zakresie rozpatrywania wniosków i przyznawania lokali mieszkalnych decyduje o składzie osobowym Komisji, która ma go kontrolować, nie można uznać, że sprawuje ona faktyczną i bezstronną kontrolę społeczną.

Zdanie NIK potwierdza orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego<sup>12</sup>, zgodnie z którym scedowanie przez Radę Gminy na organ wykonawczy (tj. organ rozpatrujący wnioski i decydujący o przyznaniu lokalu) kompetencji do powoływania społecznej komisji mieszkaniowej oraz określania jej składu osobowego powoduje, że nie będzie zapewniona gwarancja faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w sprawowaniu kontroli.

2. W §11 ust. 9 uchwały z 25 maja 2007 r. wskazano, że osoby, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia proponowanych do wynajmu lokali, są skreślone z listy bieżącego roku po zasięgnięciu opinii komisji mieszkaniowej. W § 16 Zasad najmu stanowiących załącznik do uchwały z 25 marca 2021 r. określono, że dwukrotna odmowa zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu lub nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu jest traktowane jako rezygnacja z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu.

W okresie objętym kontrolą, w czterech przypadkach wnioskodawcy zostali skreśleni z listy uprawnionych do wynajmu lokali po dwukrotnej odmowie przyjęcia lokali.

(akta kontroli str. 157-261)

Prezydent Miasta wyjaśnił, że (...) *Żaden przepis prawa nie określa ile razy osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu z zasobu gminy może odmówić jego przyjęcia, a także nie wskazuje, że oferty najmu konkretnych lokali mają być składane wielokrotnie. (...), ograniczenie możliwości odmowy zawarcia umowy najmu wynika przede wszystkim z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Siedlce. W ocenie Miasta Siedlce ilościowe ograniczenie możliwości odmów przyjęcia proponowanego lokalu do dwóch razy zabezpiecza zarówno interes gminy, jak i uprawnionych do wynajęcia lokalu. Takie rozwiązanie*

<sup>12</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 6 maja 2022 r. sygn. III SA/GI 315/22

*ogranicza nadmierne przedłużanie się procedury wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz zapobiega sytuacji, w której lokale komunalne nie są zasiedlone, ponieważ ciągle pozostają w procedurze ofertowej. Korzystanie przez osobę ubiegającą się o przyznanie lokalu komunalnego z wielokrotnej możliwości odmowy przyjęcia lokalu, mogłoby powodować wątpliwości co do jej niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.*

(akta kontroli str. 672-677)

Najwyższa Izba Kontroli wskazuje jednak na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim<sup>13</sup>, zgodnie z którym przepis, w którym określono zasady odmowy przyjęcia zaproponowanego lokalu i skutki tej odmowy w postaci utraty miejsca na liście do przydziału lokalu lub stwierdzenia z urzędu rezygnacji z lokalu w uchwale o zasadach najmu lokali, jest sprzeczny z zawartym w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o zasobie mieszkaniowym obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty, spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Zatem nałożone ww. uchwałami ograniczenia są nieuzasadnionym pozbawieniem uprawnionych prawa do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy oraz możliwości starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Przepis taki stwarza bowiem sytuację, w której wymuszone zostanie na uprawnionym przyjęcie drugiego spośród zaproponowanych lokali niezależnie od jego standardu i oczekiwań uprawnionego.

#### OCENA CZĄSTKOWA

W okresie objętym kontrolą Miasto realizowało zadania związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi, w których zamieszkiwały osoby niepełnosprawne, w oparciu o wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym, które uwzględniały wymogi wskazane w art. 21 ust. 2 ustawy o zasobie mieszkaniowym. W Urzędzie opracowano i Rada Gminy uchwaliła Zasady najmu, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o zasobie mieszkaniowym.

NIK stwierdziła nieprawidłowość polegającą na określeniu w Zasadach najmu zasady, że dwukrotne odmówienie przyjęcia proponowanego lokalu jest uznane za rezygnację z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu, co jest sprzeczne z określonym w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o zasobie mieszkaniowym, obowiązkiem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty i przyczyniło się do ograniczenia prawa do mieszkania dla osób uprawnionych. Ponadto, nieokreślenie w uchwałach w sprawie Zasad najmu składu osobowego Komisji Gospodarki Mieszkaniowej spowodowało, że nie zostały stworzone właściwe i wystarczające procedury społecznej kontroli przyznawania lokali mieszkalnych.

#### OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

W latach 2019-2022 (do 30 czerwca) Miasto dysponowało zasobem obejmującym: 1450 (stan na 1 stycznia 2019 r.), 1427 (stan na koniec 2019 r.), 1418 (stan na koniec 2020 r.), 1394 (stan na koniec 2021 r.) i 1383 (stan na koniec I półrocza 2022 r.) lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta. Lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych było sześć w każdym z powyższych okresów<sup>14</sup>. Miasto nie posiadało lokali dla osób niepełnosprawnych niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Lokale przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych były wyposażone w instalacje gazową, c.o., c.w. i zostały oddane do użytku w latach 2012-2016.

(akta kontroli str. 430-433)

<sup>13</sup> II SA/Go 239/11 z dnia 2 czerwca 2011 r.

<sup>14</sup> W każdym z sześciu budynków jest jedno mieszkanie przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

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

(akta kontroli str. 42-107, 157-213)

Miasto nie planuje zwiększenia liczby lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Z-ca Prezydent Miasta wyjaśnił, że Miasto Siedlce do marca 2031 r. będzie spłacać zobowiązania wynikające z Programu Budownictwa Mieszkaniowego w Siedlcach na lata 2011-2015 (wybudowano 11 budynków z 371 lokalami mieszkalnymi), w związku z tym nie są planowane nowe inwestycje budowlane.

(akta kontroli str. 430-433, 467-470)

Odnośnie wynajmowania lokali przez osoby niepełnosprawne niedostosowanych do ich potrzeb Prezydent Miasta wyjaśnił, że ze składanych do Urzędu pism w sprawie zamian wynika, że część lokali, zdaniem wynajmujących osób niepełnosprawnych, jest niedostosowana do ich potrzeb.

Badanie trzech spraw dotyczących zamiany lokali wykazało, że osoby niepełnosprawne, które zwróciły się o zamianę lokali w dwóch przypadkach zamieszkiwały na czwartym piętrze pomimo posiadania orzeczenia o lekkim lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, a w jednym przypadku zamieszkiwała na drugim piętrze pomimo posiadania orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności (poruszania się na wózku inwalidzkim). Osobom tym zamieniono lokale na położone na parterze.

(akta kontroli str. 430-433, 443-466)

W okresie objętym kontrolą nie zostały przydzielone lokale osobom niepełnosprawnym<sup>15</sup>, uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, które w chwili zawarcia umowy nie były dostosowane do ich potrzeb.

W okresie objętym kontrolą osoby niepełnosprawne złożyły:

- w 2019 r. 67 wniosków o przyznanie lokalu, z czego rozpatrzono 58 wniosków<sup>16</sup>, a przyznano 11 lokali osobom niepełnosprawnym,
- w 2020 r. 50 wniosków o przyznanie lokalu, z czego rozpatrzono 31 wniosków<sup>17</sup>, a przyznano 10 lokali osobom niepełnosprawnym,
- w 2021 r. 45 wniosków o przyznanie lokalu, z czego rozpatrzono 41 wniosków<sup>18</sup>, a przyznano 4 lokale osobom niepełnosprawnym,
- w 2022 r. 39 wniosków o przyznanie lokalu, z czego rozpatrzono 38 wniosków<sup>19</sup>, a przyznano 6 lokali osobom niepełnosprawnym.

Przyczynami odrzucenia wniosków było przede wszystkim niezalążczenie do wniosku dokumentów dotyczących sytuacji dochodowej, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu oraz przekroczenie kryterium dochodowego, tj. dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego.

(akta kontroli str. 439)

W Urzędzie nie była tworzona wieloletnia lista osób oczekujących na przyznanie lokalu. W każdym roku, zgodnie z Zasadami najmu, tworzone było zestawienie wniosków, które wpłynęły do Urzędu w roku poprzedzającym. W styczniu każdego roku tworzony był projekt listy uprawnionych do najmu lokalu wnioskodawców, którzy otrzymali największą ilość punktów. Od wyników oceny wnioskodawcy mogli

<sup>15</sup> Zarówno niepełnosprawnym ruchowo lub z inną niepełnosprawnością.

<sup>16</sup> W tym dziewięć wniosków zostało zdyskwalifikowanych, tj. odrzuconych ze względów formalnych.

<sup>17</sup> W tym 19 wniosków zostało zdyskwalifikowanych.

<sup>18</sup> W tym cztery wnioski zostało zdyskwalifikowane.

<sup>19</sup> W tym jeden wniosek został zdyskwalifikowany.



wnieść odwołanie. Następnie tworzona była ostateczna liczba uprawnionych do najmu lokalu zatwierdzana przez Prezydenta Miasta. Zgodnie z obowiązującymi Zasadami najmu wnioskodawca, który nie otrzymał lokalu w danym roku mógł dokonać aktualizacji wniosku lub złożyć nowy, kolejny wniosek, który był rozpatrywany przez Urząd w następnym roku w oparciu o kryteria określone dla danego roku.

(akta kontroli str. 157-213)

Badanie wszystkich 31 wniosków osób niepełnosprawnych, którym w okresie objętym kontrolą przyznano lokale wykazało, że czas oczekiwania na mieszkania wynosił :

- w 2019 r. od poniżej miesiąca do trzech lat i trzech miesięcy,
- w 2020 r. od jednego miesiąca do czterech lat i sześciu miesięcy,
- w 2021 r. od jednego miesiąca do sześciu lat,
- w 2022 r. od jednego miesiąca do trzech lat i jednego miesiąca.

(akta kontroli str. 504-505)

Badanie 31 spraw (wniosków) wykazało, że rozpatrywanie wniosków o przydział lokalu odbywało się zgodnie z kryteriami określonymi w Zasadach najmu. W Urzędzie został opracowany wzór wniosku o wynajem mieszkania. Każdy wniosek był oceniany punktowo. Osobom niepełnosprawnym zagwarantowano dodatkowe punkty za stopień niepełnosprawności, zarówno wnioskodawcom jak i członkom ich rodzin.

Ustalono natomiast, że w efekcie rozpatrywania odwołań składanych przez wnioskodawców, na ostatecznej liście umieszczano część osób wnoszących odwołania, a pomijano wnioskodawców, którzy uzyskali większą ilość punktów ale nie wnieśli odwołań. Zatem na ostatecznych listach nie znalazło się 14 wnioskodawców, z wyższą liczbą punktów niż części osób znajdujących się na nich (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

Ustalono również, że Wzór wniosku o najem lokali został opracowany nierzetelnie, gdyż nie zawierał informacji o wszystkich załącznikach wymaganych do jego rozpatrzenia (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str.157-213, 436-437, 504-505, 661-890)

W okresie objętym kontrolą pięć gospodarstw domowych (osiem osób z niepełnosprawnościami) odmówiło przyjęcia oferty wynajmu lokali ze względu m.in. na lokalizację lokalu, zbyt małą powierzchnię lub układ pomieszczeń w lokalu. W czterech przypadkach po dwukrotnej odmowie przyjęcia lokali wnioskodawcy zostali skreśleni z listy uprawnionych, co stanowiło naruszenie obowiązku zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych. Szczegółowy opis w pkt III.1, w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia.

(akta kontroli str. 214-261)

Badanie dokumentacji związanej z najmem lokali dotyczącej 24 spraw<sup>20</sup> wykazało, że w jednym przypadku Urząd w skierowaniu do STBS nie zamieścił informacji o konieczności wpłaty kaucji za najmowane mieszkanie (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 908)

W okresie objętym kontrolą nie wpłynęły skargi związane z przydzielaniem lokali osobom niepełnosprawnym.

<sup>20</sup> Badaniem objęto 31 spraw, jednak w siedmiu przypadkach sprawy dotyczyły najmu socjalnego, gdzie nie ma obowiązku wniesienia kaucji.

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. W Zasadach najmu określono, że projekt listy uprawnionych do wynajmu lokali przygotowywany jest przez Prezydenta Miasta spośród osób, które złożyły wnioski o wynajem lokali.

W ustępie 7 załącznika nr 1 do uchwały z 25 maja 2007 r. *Tryb składania i rozpatrywania wniosków dotyczących wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu miasta* wskazano, że na listę, o której mowa w ustępie 4 (wnioski mieszkaniowe w celu umieszczenia na listach uprawnionych do zawarcia umowy są rozpatrywane raz w roku) wpisywani są wnioskodawcy w kolejności wynikającej z liczby uzyskanych punktów. W § 6 załącznika do uchwały z 21 marca 2021 r. wskazano, że

o pierwszeństwie zawarcia umowy najmu lokalu decyduje najwyższa liczba punktów uzyskanych po ocenie wniosku na podstawie kryteriów. Wskazano także, że liczba osób ujętych w projekcie listy uwzględnia możliwości lokalowe gminy.

W całym okresie objętym kontrolą, zgodnie z Zasadami najmu projekt listy po zatwierdzeniu przez Prezydenta był zamieszczany na tablicy ogłoszeń, a zainteresowani mogli w ciągu 14 dni wnosić uwagi i wnioski. Po rozpatrzeniu ewentualnych uwag i wniosków, po zaopiniowaniu wniesionych korekt przez komisję mieszkaniową, listę ostateczną zatwierdzał Prezydent.

Ustalono, że przy tworzeniu ostatecznej listy osób uprawnionych do otrzymania mieszkania z zasobu gminy pomijani byli wnioskodawcy, którzy uzyskali większą liczbę punktów, lecz nie składali odwołań i tak:

- na 2019 r. złożono 192 wnioski, które oceniono od 0 do 169 pkt. Prezydent Miasta zatwierdził listę z sześcioma wnioskami<sup>21</sup>, które otrzymały od 151 do 169 pkt.

W terminie 14 dni od podania listy do publicznej wiadomości, 53 wnioskodawców złożyło odwołania. W wyniku ich rozpatrzenia 17 wnioskodawców dodano do ww. listy (ich wnioski oceniono od 141 do 155 pkt). W ośmiu z 17 przypadków Komisja zwiększyła liczbę punktów, a w dziewięciu przypadkach nie zwiększyła liczby punktów za złożony wniosek<sup>22</sup>.

Lista ostateczna zawierająca łącznie 23 wnioskodawców (wnioski ich oceniono od 141 do 169 pkt) została zatwierdzona przez Prezydenta Miasta 4 kwietnia 2019 r.

Jednakże na ostatecznej liście nie uwzględniono sześciu wnioskodawców (w tym pięciu wniosków z załączonym orzeczeniem niepełnosprawności), którzy nie wnieśli odwołań, a których wnioski zostały ocenione od 146 do 150 pkt<sup>23</sup> tj. wyżej niż wnioski osób, które złożyły odwołania i znalazły się na liście;

- na 2020 r. złożono 164, które oceniono od 0 do 162 pkt. Prezydent Miasta zatwierdził listę z dziewięcioma wnioskami<sup>24</sup>, które otrzymały od 141 do 162 pkt. W terminie 14 dni od podania listy do publicznej wiadomości, 37 wnioskodawców złożyło odwołania. W wyniku ich rozpatrzenia, ośmiu wnioskodawców dodano do ww. listy (ich wnioski oceniono od 143 do 158 pkt). W trzech z ośmiu przypadków

<sup>21</sup> W tym trzy wnioski z załączonym orzeczeniem o niepełnosprawności.

<sup>22</sup> Wnioski o nr 122/2014 (143 pkt), 82/2015 (141 pkt), 132/2016 (149 pkt), 89/2015 (144 pkt), 8/2012 (145 pkt), 219/2011 (148 pkt), 106/2016 (19 pkt dom dziecka), 57/18 (148 pkt), 143/2015 (141 pkt).

<sup>23</sup> Wnioski o nr:147/2012 (150 pkt), 100/2015 (150 pkt), 13/2014 (149 pkt), 51/2018 (148 pkt), 57/2017 (147 pkt), 61/2015 (146 pkt).

<sup>24</sup> W tym sześciu wnioskodawców z orzeczeniem o niepełnosprawności.

Komisja zwiększyła liczbę punktów, a w pięciu przypadkach nie zwiększyła liczby punktów za złożony wniosek<sup>25</sup>.

Lista ostateczna zawierająca 17 wnioskodawców (wnioski ich oceniono od 141 do 162 pkt) została zatwierdzona przez Prezydenta Miasta 16 czerwca 2020 r.

Na ostatecznej liście nie uwzględniono dwóch wnioskodawców (w tym jednego z orzeczeniem o niepełnosprawności), którzy nie wnieśli odwołań, a których wnioski oceniono na 145 punktów<sup>26</sup> tj. wyżej niż wnioski osób, które złożyły odwołania i znalazły się na liście;

- na 2021 r. złożono 147 wniosków, które oceniono od 0 do 172 pkt. Prezydent Miasta zatwierdził listę z 10 wnioskami, które otrzymały od 110 do 172 pkt. W terminie 14 od podania listy do publicznej wiadomości, 36 wnioskodawców złożyło odwołania. W wyniku ich rozpatrzenia 10 wnioskodawców<sup>27</sup> dodano do ww. listy (ich wnioski oceniono od 137 do 160 pkt). W jednym przypadku Komisja zwiększyła liczbę punktów, a w dziewięciu przypadkach nie zwiększyła liczby punktów za złożony wniosek<sup>28</sup>.

Lista ostateczna zawierająca 20 wnioskodawców (wnioski ich oceniono od 110 do 172 pkt) została zatwierdzona przez Prezydenta Miasta 9 marca 2021 r.

Na ostatecznej liście nie zostało umieszczonych sześciu wnioskodawców (w tym dwóch z orzeczeniem o niepełnosprawności), którzy nie wnieśli odwołań a ich wnioski były oceniane od 143 do 145 pkt<sup>29</sup> tj. wyżej niż wnioski osób, które złożyły odwołania i znalazły się na liście;

- na 2022 r. złożono 122 wnioski, które oceniono od 0 do 157 pkt. Prezydent Miasta zatwierdził listę z 15 wnioskami, które otrzymały od 138 do 157 pkt. W terminie 14 od podania listy do publicznej wiadomości 25 wnioskodawców złożyło odwołania. W wyniku ich rozpatrzenia 12 wnioskodawców<sup>30</sup> dodano do ww. listy (ich wnioski oceniono od 128 do 145 pkt). W trzech przypadkach Komisja zwiększyła liczbę punktów, a w dziewięciu<sup>31</sup> przypadkach nie zwiększyła liczby punktów.

Lista ostateczna zawierająca 27 wnioskodawców (wnioski ich oceniono od 128 do 157) została zatwierdzona przez Prezydenta Miasta 14 kwietnia 2022 r.

Na ostatecznej liście nie zostało umieszczonych 10 wnioskodawców (w tym sześciu z orzeczeniem o niepełnosprawności), którzy nie wnieśli odwołań, a których wnioski zostały ocenione od 130 do 136 pkt<sup>32</sup>, tj. wyżej niż wnioski osób, które złożyły odwołania i znalazły się na liście.

(akta kontroli str. 157-213, 273-429)

Prezydent Miasta wyjaśnił, że (...) *Projekt listy osób uprawnionych do wynajmu mieszkań komunalnych, zgodnie z § 11 pkt 1 uchwały z dnia 25 maja 2007 r. był przygotowywany raz w roku, w miesiącu styczniu, a jego realizacja następowała bezpośrednio po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta. Wielkość listy uwzględnia*

<sup>25</sup> Wnioski o nr: 46/2019 (158 pkt), 101/2015 (143 pkt), 100/2016 (153 pkt), 23/2016 (144 pkt), 36/2016 (149 pkt).

<sup>26</sup> Wnioski o nr: 108/2012 (145 pkt) i 67/2014 (145 pkt).

<sup>27</sup> W tym dwóm wnioskodawcom z orzeczeniem o niepełnosprawności.

<sup>28</sup> Wnioski o nr: 30/2019 (145pkt), 33/2017 (143 pkt), 103/2012 (141 pkt), 17/2020 (pkt 140 pkt), 52/2020 (138 pkt), 41/2019 (137 pkt), 41/2017 (141 pkt), 36/2020 (140 pkt), 28/2018 (139 pkt).

<sup>29</sup> Wnioski o nr: 2/2015 (145 pkt), 39/2017 (145 pkt), 88/2011 (143 pkt), 49/2016 (143 pkt), 41/2016 (143 pkt), 32/2020 (143 pkt).

<sup>30</sup> W tym siedmiu wnioskodawcom z orzeczeniem o niepełnosprawności.

<sup>31</sup> Wnioski o nr: 113.2014 (137 pkt), 63.2017 (131 pkt), 109/2015 (130 pkt), 32.2021 (128 pkt), 12.2021 (128 pkt), 67.2018 (133 pkt), 61.2020 (136 pkt), 23.2021 (131 pkt), 19.2021 (128 pkt).

<sup>32</sup> Wnioski o nr: 27.2019 (136 pkt), 124.2015 (135 pkt), 43.2015 (135 pkt), 62.2020 (134 pkt), 67.2018 (133 pkt), 28.2017 (133 pkt), 88.2011 (132 pkt), 16/2015 (132 pkt), 2/2015 (131 pkt), 41/2016 (130 pkt).

część wniosków z najwyższą punktacją, osób, które wniosły uwagi, zastrzeżenia i wnioski do Prezydenta Miasta. Zgodnie z § 11 pkt 8 ważność listy upływa z końcem roku kalendarzowego, w którym była ustalana, więc czas na realizację wniosków wynosił odpowiednio średnio 8 miesięcy. Większa wielkość listy, od projektu listy uzależniona była od posiadanego wolnego zasobu lokali oraz perspektywy ich odzyskania do końca każdego roku (...). W odniesieniu do list na lata 2019, 2020, 2021 i 2022 Prezydent Miasta podał, że na listach nie zostały umieszczone osoby, które nie skorzystały zgodnie z § 11 pkt 5 uchwały z 25 maja 2007 r. i § 12 ust. 6 załącznika do uchwały z 25 marca 2021 r. z prawa do wniesienia uwag, zastrzeżeń i wniosków do prezydenta Miasta.

(akta kontroli str. 499-503)

Zdaniem NIK, sam fakt skorzystania z prawa do odwołania nie może warunkować umieszczenia na liście uprawnionych do wynajmu. W efekcie powtórnej weryfikacji wniosku i przyznanych punktów, dokonanej w wyniku rozpatrzenia złożonego odwołania, wnioskodawca może zostać umieszczony na liście lub nie. Zgodnie z Zasadami najmu, ostateczna lista uprawnionych do zawarcia umowy powinna być tworzona w oparciu o najwyższą punktację z uwzględnieniem wszystkich wnioskodawców składających swoje wnioski w danym roku, niezależnie od faktu złożenia przez nich odwołania.

2. Wzór wniosku o najem lokali został opracowany nierzetelnie, gdyż nie zawierał informacji o wszystkich załącznikach wymaganych do jego rozpatrzenia.

Wzór wniosku stanowiący załącznik nr 3 do uchwały<sup>33</sup> zawierał katalog dokumentów jakie były niezbędne do rozpatrzenia wniosku. Ustalono, że w 15 z 31 przypadków<sup>34</sup> żądano od wnioskodawców załączenia do wniosku dokumentów, które nie były określone we wzorze. I tak: w czterech przypadkach żądano oświadczenia o stanie majątkowym (brak spowoduje dyskwalifikację wniosku<sup>35</sup>), w siedmiu przypadkach żądano umowy najmu faktycznie zamieszkiwanego lokalu (wpływ na ocenę punktową), w 11 przypadkach żądano zaświadczenia o niezaleganiu w opłatach czynszu faktycznie zamieszkiwanego lokalu (zaległości powodują dyskwalifikację wniosku). Ponadto, żądano oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu.

(akta kontroli str. 191-214, 609-624, 680-902)

Prezydent Miasta wyjaśnił, że Karta informacyjna KI-67-105<sup>36</sup> dotycząca wynajmu lokalu, informowała o wymaganych dokumentach między innymi wniosku o wynajem mieszkania wraz z oświadczeniem majątkowym. Obowiązek złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu wynika z art. 21 b ust.4 ustawy o zasobie mieszkaniowym. Ponadto § 6 załącznika nr 1 do uchwały z 25 maja

<sup>33</sup> Załącznik nr 3 do uchwały Nr XLVII/695/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 października 2009 r. Jako niezbędne załączniki wymieniono: a) zaświadczenie o dochodach, b) zaświadczenie z domu dziecka, c) zaświadczenie o inwalidztwie, d) orzeczenie lekarskie o niepełnosprawności dzieci do lat 16, e) udokumentowane okoliczności samotnego wychowywania dzieci, f) udokumentowanie faktu rodziny zastępczej, g) udokumentowanie stażu małżeńskiego h) zaświadczenie z noclegowni. W wyjątku z nowelizacją uchwały z 25 marca 2021 r. w Urzędzie opracowano nowy wzór wniosku o wynajem (zarządzenie Prezydenta Miasta Nr 95/2021 z 23 kwietnia 2021 r. w sprawie określenia wzoru wniosku o zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony lub najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, zmienione zarządzeniem Nr 6/2022 Prezydenta Miasta z 11 stycznia 2022 r. We wzorze wniosku wskazano kartę informacyjną (KI - 67-121, wydanie 1), która wymienia jakie dokumenty należy załączyć (oświadczenie o stanie majątkowym oraz oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu). Karta informacyjna KI -67-121, wydanie 2 zawiera wzór deklaracji o dochodach, wzór oświadczenia o stanie majątkowym, wzór oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu oraz wskazano iż należy załączyć dokumenty potwierdzające sytuację rodzinną, zdrowotną i mieszkaniową - mają wpływ na ocenę punktową wniosku.

<sup>34</sup> Dotyczy wniosków na najem lokali rozpatrywanych w 2019 i 2020 r.

<sup>35</sup> W pismach Urzędu Miasta do wnioskodawców podawano skutki nieprzedłożenia tych dokumentów.

<sup>36</sup> Obowiązująca przed nowelizacją uchwały z 25 marca 2021 r.

2007 r. określał przyczyny dyskwalifikacji wniosku, w związku z tym, w celu prawidłowego rozpatrzenia wniosku niezbędne były informacje o niezaleganiu w opłatach czynszowych faktycznie zajmowanego lokalu.

(akta kontroli str. 597-602)

Zdaniem NIK, brak zamieszczenia we wzorze wniosku o wynajem z 2009 r. wszystkich obowiązkowych załączników powodował, iż wnioskodawcy nie mieli pełnej wiedzy, jakie dokumenty są niezbędne i potrzebne do złożenia wniosku. Następstwem tego była konieczność wzywania wnioskodawców do ich uzupełnienia, co przyczyniało się do wydłużenia procedury rozpatrywania wniosków. Zmiany wprowadzone uchwałą z 25 marca 2021 r. i zarządzeniem Prezydenta Miasta są niewystarczające, bowiem nadal nie określono wszystkich dokumentów, jakie należy załączyć do wniosku o wynajem. Skutkiem tego będzie dalsze składanie niekompletnych wniosków przez wnioskodawców.

3. W jednym przypadku na 24 umowy skierowanie Urzędu do STBS do zawarcia umowy najmu zostało sporządzone nierzetelnie, gdyż nie zawarto w nim informacji o zwolnieniu z pobrania kaucji.

Prezydent Miasta wyjaśnił, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o zasobie mieszkaniowym, zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Lokal przed zasiedleniem nie został wyremontowany, w związku z czym kaucja mieszkaniowa nie została naliczona. W skierowaniu do zawarcia umowy najmu z 7 marca 2022 r. nie zawarto zapisu o kaucji mieszkaniowej, ze względu na brak podstaw do jej naliczenia, a brak informacji w skierowaniu o naliczonej kaucji mieszkaniowej jest równoznaczny z odstąpieniem od jej naliczania.

(akta kontroli str. 673-676, 903-908)

NIK zauważa, że w każdym z pozostałych 23 przypadków była zawarta informacja dotycząca kaucji, w tym w 15 przypadkach zawarto informację o odstąpieniu od jej pobrania. Zatem, jak z tego wynika, brak informacji w skierowaniu o naliczonej kaucji nie był jednoznaczny z odstąpieniem od jej naliczania.

#### OCENA CZĄSTKOWA

W okresie objętym kontrolą Miasto wynajmowało mieszkania, w tym osobom niepełnosprawnym, w oparciu o Zasady najmu określone w uchwałach Rady Miasta. Badanie 31 spraw wykazało, że prawidłowo były oceniane wnioski, a osobom niepełnosprawnym przyznawano dodatkowo punkty, zgodnie z ww. zasadami. Jednak ostateczne listy osób uprawnionych do najmu sporządzano nierzetelnie, gdyż pomijano w nich wnioskodawców, którzy uzyskali większą liczbę punktów, ale nie złożyli odwołania. Wzór wniosku o najem lokalu określony w Zasadach najmu został sporządzony nierzetelnie, gdyż nie zawierał informacji o wszystkich wymaganych załącznikach.

#### OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą Miasto nie dokonywało inwestycji i remontów w zakresie mieszkalnictwa dotyczących lokali dla niepełnosprawnych.

W latach 2019-2022 w jednym przypadku został złożony wniosek przez osobę niepełnosprawną (przed podpisaniem umowy o najem) o remont mieszkania mający na celu dostosowanie lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej, który został wykonany na koszt Miasta.

(akta kontroli str. 85-106, 430-433, 467-470)

W okresie objętym kontrolą Miasto nie korzystało z dotacji budżetu państwa oraz innych programów pomocowych (m.in. z Funduszu Dostępności, Funduszu Dopłat). Prezydent Miasta wyjaśnił, że obecnie nie jest planowane ubieganie się o dotacje z budżetu państwa, gdyż warunki mieszkaniowe dla osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu są sukcesywnie zaspokajane w miarę posiadania wolnych lokali. Zastępca Prezydenta Miasta poinformował, że Miasto nie planuje nowych inwestycji do czasu spłaty zobowiązań z inwestycji zrealizowanych w latach 2011 -2015, tj. do marca 2031 r.

(akta kontroli str. 430-433)

Zadania w zakresie podpisywanie umów z najemcami, prowadzenia Książek Obiektów Budowlanych oraz nadzoru nad obowiązkowymi kontrolami lokali i budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy zostały przekazane STBS.

(akta kontroli str. 108-156)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

W związku z tym, że zadania w zakresie tego obszaru zostały przekazane STBS, NIK odstępuje od jego oceny.

## IV. Uwagi i wnioski

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

Wnioski

1. Określenie w Zasadach najmu podmiotów, których przedstawiciele wchodzi w skład Komisji Mieszkaniowej.
2. Usunięcie z Zasad najmu regulacji dotyczących wykreślenia z listy oczekujących osób, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia propozycji mieszkania.
3. Wskazanie we wzorze wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy wszystkich dokumentów wymaganych do rozpatrzenia wniosku.
4. Uwzględnienie wszystkich wnioskodawców, których wnioski zostały pozytywnie rozpatrzone, przy sporządzaniu ostatecznych list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.

## 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 Departamentu Administracji Publicznej Najwyższej Izby Kontroli. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa,     października 2022 r.

Kontrolerzy  
Marcin Grochal  
Specjalista k.p.

Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Administracji Publicznej  
Dyrektor  
Bogdan Skwarka

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*

Dariusz Komorowski  
Starszy Inspektor k.p.

.....  
*podpis*