



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD.410.016.01.2022

Pani Aleksandra Dulciewicz
Prezydent Miasta Gdańska

Urząd Miejski w Gdańsku
ul. Długie Ogrody 8/12,
80-803 Gdańsk

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.443.217.2022
Komisji Rozstrzygającej z dnia 12 stycznia 2023 r.

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Gdańsku, ul. Długie Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk (dalej: „Urząd”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Aleksandra Dulkiwicz, Prezydent Miasta Gdańska, od 7 marca 2019 r. (wcześniej pełniąca funkcję Prezydenta Miasta Gdańska, od 17 stycznia do 6 marca 2019 r. ¹). W okresie objętym kontrolą Prezydentem Miasta Gdańska był poprzednio, tj. do 14 stycznia 2019 r., Paweł Adamowicz.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych (tj. do 11 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 ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Milena Szymańska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/102/2022 z 1 lipca 2022 r.2. Hanna Rybczyńska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/136/2022 z 9 września 2022 r.

(akta kontroli str. 1-4)

¹ Do 16 stycznia 2019 r. pierwszy zastępca Prezydenta Miasta Gdańska – Pawła Adamowicza.

² Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W latach 2019-2022 (do 11 października) opracowane przez Urząd i uchwalone przez Radę Miasta Gdańska (dalej: „Miasto”) wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta oraz zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zawierały wszystkie elementy wymagane przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴. Jednakże przyjęte zapisy dotyczące możliwości skreślenia z list osób, które odmówią przyjęcia propozycji trzech kolejno wskazanych lokali, naruszały obowiązki gminy wynikające z art. 4 ust. 1 i 2 ww. ustawy.

Gospodarka mieszkaniowym zasobem Miasta była prowadzona zgodnie z założeniami określonymi w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta oraz zasadach wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Przyznawanie lokali osobom niepełnosprawnym co do zasady odbywało się zgodnie z ww. zasadami oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. Wnioski o najem lokalu z zasobów komunalnych Miasta, złożone przez osoby niepełnosprawne były na bieżąco weryfikowane pod kątem spełniania kryteriów określonych w przepisach prawa, a osoby które przestały je spełniać były skreślane z list. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczące niewłaściwego ustalenia dochodu wnioskodawcy oraz niezgodnego z przepisami przyznania punktów w ramach systemu klasyfikacji punktowej dotyczyły dwóch z łącznie 48 spraw⁵ (tj. 4,2%).

W Mieście sporządzano roczne listy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy, które podlegały kontroli społecznej przez właściwą komisję powołaną przy Radzie Miasta, przy czym roczne listy komunalne i socjalne na rok 2022 sporządzone zostały niezgodnie przepisami prawa miejscowego.

Urząd każdorazowo udzielał odpowiedzi na skargi obywateli związane z przydzieleniem lokali dla osób niepełnosprawnych, przy czym dwie z trzech (tj. 66,7%) zbadanych skarg rozpatrzonych zostało po upływie 30-dniowego terminu, określonego w przepisach prawa.

W Urzędzie nie realizowano zadań w zakresie prowadzenia inwestycji mieszkaniowych związanych z lokalami dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacji i utrzymania we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdowały się lokale dla osób niepełnosprawnych. Powyższe zadania realizowane były przez inne gminne jednostki.

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

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 172, ze zm. – dalej: „ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy”.

⁵ W tym 23 wniosków rozpatrzonych pozytywnie, 10 – rozpatrzonych odmownie, siedmiu – wniosków o zmianę, trzech wniosków będących w trakcie realizacji oraz pięciu skreśleń z listy osób oczekujących.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁶ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W Mieście, w okresie objętym kontrolą, obowiązywały dwa Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (dalej: „Wieloletnie Programy”) na lata 2014-2018⁷ oraz 2020-2024⁸. Przyjęte przez Radę Miasta uchwały były zgodne z projektami przedłożonymi przez Prezydenta.

(akta kontroli str. 5-104)

1.2. Obowiązujące w latach 2019-2022 (do 11 października) Wieloletnie Programy odpowiadały wymogom określonym w ustawie o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. zawierały wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 2 ww. ustawy, w szczególności prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość kosztów na utrzymanie i rozwój mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

(akta kontroli str. 5-75)

1.3. Wieloletni Program na lata 2014-2018 nie zawierał informacji dotyczących mieszkań przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, natomiast w Wieloletnim Programie na lata 2020-2024 przewidziano, w ramach posiadanych środków, remonty związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 5-75)

1.4. W okresie objętym badaniem zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone zostały w latach 2019-2022 (do 11 października) w dwóch uchwałach Rady Miasta Nr: XII/651/04 z dnia 25 marca 2004 r.⁹ oraz XIII/264/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r.¹⁰. Przyjęte przez Radę Miasta uchwały były zgodne z projektami przedłożonymi przez Prezydenta.

(akta kontroli str. 106-283)

1.5. Zasady wynajmowania lokali obowiązujące od 1 stycznia 2020 r. zawierały wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, w tym w szczególności tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali na czas oznaczony i nieoznaczony oraz najem socjalny lokali, sposób poddania tych spraw kontroli społecznej oraz warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób

⁶ 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.

⁷ Przyjęty uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XLVII/1034/13 z 28 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 4613 ze zm.). Zgodnie z § 1a ww. uchwały, program obowiązywał do czasu uchwalenia nowego wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta, jednak nie dłużej niż do dnia 31 marca 2020 r.

⁸ Przyjęty uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XVII/419/19 z 28 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 6196 ze zm.).

⁹ Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 2691, ze zm.

¹⁰ Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 4304, ze zm. Tekst jednolity uchwały przyjęty został uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XLVIII/1165/22 z 3 marca 2022 r.

niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

(akta kontroli str. 138-283)

W związku z art. 90 ust 1 ustawy o samorządzie gminnym¹¹ Prezydent terminowo przedłożył Wojewodzie Pomorskiemu obowiązujące w badanym okresie uchwały w zakresie zasad wynajmowania lokali. Wojewoda nie wydawał rozstrzygnięć nadzorczych w stosunku do ww. uchwał.

(akta kontroli str. 284-323, 348-358)

1.6. Warunki, jakie musi spełniać lokal dla osób niepełnosprawnych określono w § 29 zasad wynajmowania lokali, przyjętych uchwałą nr XIII/264/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r. Zgodnie z ww. regulacją, lokale przeznaczone do wskazywania dla osób niepełnosprawnych muszą spełniać warunki lokalu bez barier architektonicznych m.in. w zakresie:

- braków progów oraz niwelacji zróżnicowanych poziomów podłóg;
- dostosowania światła drzwi;
- wykończenia podłóg z materiałów antypoślizgowych;
- wykończenia podłóg z materiałów antypoślizgowych;
- uchwytów łazienkowych i płaskiego brodzika prysznicowego lub kabiny prysznicowej na posadzce z kratką ściekową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym.

W pierwszej kolejności na lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych powinno się przeznaczać lokale położone na parterze lub pierwszym piętrze w budynkach wyposażonych w dźwig osobowy.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach oraz w miarę możliwości technicznych, na pisemny i umotywowany wniosek osoby uprawnionej, Prezydent Miasta Gdańska mógł zwiększyć zakres likwidacji barier architektonicznych, obejmujących m.in.:

- zapewnienie dodatkowej przestrzeni manewrowej dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- przygotowanie konstrukcji ścian i sufitów do montażu niezbędnego sprzętu, tj. pochwyty i urządzeń wspomagających przenoszenie osób z niepełnosprawnością w obrębie lokalu itp.;
- montaż instalacji przyzywowej;
- modyfikację układu ścian;
- modyfikację stolarki okiennej poprzez jej przystosowanie do potrzeb osoby niepełnosprawnej;
- przeniesienie wyłączników na wysokość w zakresie 0,8-1,2 m;
- innych, w zależności od potrzeb osoby niepełnosprawnej.

(akta kontroli str. 138-164)

1.7. W Mieście, jak wyjaśnił Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych, analizy dotyczące potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych przeprowadzono m.in. na potrzeby sporządzenia Gdańskiego Programu Mieszkalnictwa Społecznego na lata 2016-2023¹² oraz Powiatowego Programu Działań na Rzecz Osób z Niepełnosprawnością w Gdańsku na lata 2021-2023¹³.

¹¹ Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.

¹² Przyjętego uchwałą nr XXXI/867/16 Rady Miasta Gdańska z 24 listopada 2016 r.

¹³ Przyjętego uchwałą nr XXXIII/840/21 Rady Miasta Gdańska z 25 lutego 2021 r.

W Gdańskim Programie Mieszkalnictwa Społecznego na lata 2016-2023 znajdował się opis dostępnej ofert mieszkań wspomaganych dla osób z niepełnosprawnością, a także analiza SWOT dotycząca obszaru zagrożenia wykluczeniem społecznym – niepełnosprawność. Powiatowy Program Działań na Rzecz Osób z Niepełnosprawnością przedstawiał ogólne informacje dotyczące skali zjawiska niepełnosprawności, problemów osób z niepełnosprawnościami oraz realizowanych przez Miasto działań w zakresie mieszkalnictwa komunalnego i mieszkalnictwa społecznego na rzecz osób z niepełnosprawnościami.

Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych wyjaśnił, że analizy związane tylko z zapotrzebowaniem na mieszkania przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych nie były wykonywane, gdyż zapotrzebowanie na takie mieszkania było ustalane w oparciu o analizę wniosków osób niepełnosprawnych o pomoc mieszkaniową oraz o zamianę lokalu.

(akta kontroli str. 348-427)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Urzędu w zakresie określenia warunków organizacyjno-prawnych związanych z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Mieście.

OBSZAR

2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu
faktycznego

2.1. W latach 2019-2022 r. (I półrocze)¹⁴ Miasto dysponowało odpowiednio 16.592, 16.437, 16.145, 15.711 oraz 15.538 lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy, z czego lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych było odpowiednio 39, 39, 43, 48, 48. Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych zarządzane przez Gdańskie Nieruchomości oraz Gdańską Infrastrukturę Społeczną Sp. z o.o. Według stanu na dzień 1 stycznia 2019 r. jeden lokal przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych pozostawał wolny. Na koniec 2019-2021 oraz I kwartału 2022 r. wszystkie te lokale były zajęte.

(akta kontroli str. 446)

Jak wyjaśnił Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych, zarówno Urząd jak również gminne spółki i jednostki organizacyjne nie prowadziły rejestrów lokali, w których zamieszkiwały osoby niepełnosprawne, ale niedostosowanych do potrzeb tych osób.

(akta kontroli str. 490)

Wzrost, w badanym okresie, liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych wynikał z oddania przez GIS Sp. z o.o. w 2021 r. do użytku budynku przy ul. Cienistej 10A, w których znajdowały się dwa lokale dla osób niepełnosprawnych oraz z wyremontowania przez Gdańskie Nieruchomości siedmiu lokali i przystosowania ich do potrzeb takich osób.

(akta kontroli str. 484-493)

Według stanu na koniec I półrocza 2022 r. 48 lokali należących do komunalnego zasobu Miasta, przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych zlokalizowanych było w 21 budynkach, z czego:

¹⁴ Według stanu na 1 stycznia 2019 r., 31 grudnia 2019 r., 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz 30 czerwca 2022 r.

- 42 lokale (tj. 87,5%) znajdowało się w nowym budownictwie, wybudowanym po latach 90-tych XX wieku;
 - sześć lokali (tj. 12,5%) znajdowało się w budynkach powstałych w latach 1885-1966, w tym trzy znajdowały się w budynkach objętych nadzorem konserwatora zabytków, nieposiadających centralnego ogrzewania miejskiego i ciepłej wody użytkowej miejskiej, a pozostałe trzy powstały w technologii tzw. „wielkiej płyty”.
- (akta kontroli str. 491)

2.2. W Wieloletnich Programach, obowiązujących w latach 2019-2022 (do 11 października) nie wskazywano założeń dotyczących zmiany liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 5-75)

2.3. W latach 2019-2022 (I połowa)¹⁵ Miasto dysponowało odpowiednio 50, 52, 55, 55, 55 lokalami przystosowanymi do potrzeb osób niepełnosprawnych, niewchodzącymi w skład jego zasobu mieszkaniowego. Mieszkania te należały do zasobów dwóch miejskich spółek: Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”. Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych wyjaśnił, że na terenie Miasta nie funkcjonowała Społeczna Agencja Najmu, ani Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa.

(akta kontroli str. 493)

2.4. Miasto planowało zwiększenie ilości lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych należących do zasobu komunalnego, w szczególności, jak wyjaśnił Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych, poprzez modernizację posiadanego zasobu oraz budowę nowych budynków, w tym przy ul. Ogińskiego¹⁶, Kolorowej¹⁷, Reformackiej/Stoczniovców¹⁸ oraz Płatynowej/Fieldorfa¹⁹.

(akta kontroli str. 348-358)

2.5. Miasto nie posiadało danych w zakresie:

- wynajęcia (przed 2019 r.) przez osoby niepełnosprawne mieszkań, które nie były i nadal nie są przystosowane do ich potrzeb;
- wynajmowania lokalu niedostosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej przez lokatorów (lub członków gospodarstwa domowego), które w chwili zawierania umowy najmu (kilka lub kilkanaście lat wcześniej) nie były osobami niepełnosprawnymi, jednakże obecnie są osobami niepełnosprawnymi;
- wynajmu, w okresie objętym kontrolą, osobom niepełnosprawnym lokali niedostosowanych do ich potrzeb.

Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych wyjaśnił, że baza lokali nie była weryfikowana pod kątem zamieszkiwania w nich osób z niepełnosprawnościami, a kwestie związane z potrzebami osób niepełnosprawnych rozstrzygane były na bieżąco w dniu wydania oferty najmu. Wskazał także, że każda oferta najmu poprzedzona była wydaniem propozycji do zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu,

¹⁵ Według stanu na 1 stycznia 2019 r., 31 grudnia 2019 r., 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz 30 czerwca 2022 r.

¹⁶ Planowano wybudowanie 44 lokali mieszkalnych przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Inwestycja współfinansowana z Funduszu Dopłat, a planowany termin jej zakończenia to III kwartał 2023 r.

¹⁷ Planowano wybudowanie 12 lokali mieszkalnych przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Inwestycja współfinansowana z Funduszu Dopłat, a planowany termin jej zakończenia to III kwartał 2023 r.

¹⁸ Planowano wybudowanie 19 lokali mieszkalnych przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Inwestycja współfinansowana z Funduszu Dopłat, a planowany termin jej zakończenia to IV kwartał 2023 r./I kwartał 2024 r.

¹⁹ Planowano wybudowanie dziewięciu lokali mieszkalnych przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Inwestycja współfinansowana z Funduszu Dopłat, a planowany termin jej zakończenia to III kwartał 2024 r.

a zatem osoba uprawniona mogła określić swoje preferencje, co do proponowanego jej lokalu.

(akta kontroli str. 348-358)

W badanym okresie nie wystąpiły przypadki składania do Urzędu, przez osoby niepełnosprawne, wniosków o dostosowanie zajmowanych przez nich lokali do ich potrzeb²⁰.

Osoby z niepełnosprawnościami²¹, spełniające kryteria wskazane w obowiązujących zasadach najmu lokali do zamiany zajmowanego lokalu, złożyły w latach 2020-2022 (do 7 września)²² łącznie 19 wniosków o zamianę zajmowanych lokali²³. Wszystkie wnioski rozpatrzono pozytywnie. W wyniku rozpatrzenia powyższych wniosków, czterem osobom/rodzinom przyznano inne lokale, a pozostałe 15 oczekuje na jego przyznanie (z tego: dwie osoby, które złożyły wniosek w 2020 r., sześć w 2021 r., oraz siedem w 2022 r.).

Jak wyjaśnił Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych osiem osób otrzyma lokale do końca 2022 r., a pozostałe siedem – w 2023 r.

(akta kontroli str. 348-358)

W wyniku badania siedmiu²⁴ z 19 wniosków osób niepełnosprawnych o zamianę lokalu, ustalono, że jego rozpatrywanie odbywało się zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3 uchwały nr XIII/264/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r., w szczególności:

- wnioskodawca lub członek jego gospodarstwo domowego posiadał orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub orzeczenie o niepełnosprawności dzieci będących na jego utrzymaniu;
- nie było możliwości dostosowania lokali, zajmowanych dotychczas przez wnioskodawców, przez Miasto do warunków jakie powinny spełniać lokale dostosowane dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- wnioskodawcy posiadali tytuł prawny do lokali stanowiących przedmiot zamiany;
- nie wystąpiły przypadki zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu;
- wnioskodawcy faktycznie zamieszkiwali w lokalach i prawidłowo jej eksploatowali.

(akta kontroli str. 990-1083)

2.6. Według stanu na 1 stycznia 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r. oraz 1 lipca 2022 r. liczba osób niepełnosprawnych/rodzin, w których znajdowały się osoby niepełnosprawne oczekujących na przyznanie lokalu wynosiła odpowiednio 27²⁵, 40, 0²⁶, 18 i 57.

Liczba osób z niepełnosprawnością, wpisanych na listy oczekujących na przyznanie lokalu mieszkaniowego w latach 2019-2022 (do 30 czerwca) wynosiła odpowiednio 40, 58, 26, 52. W analogicznym okresie liczba lokali przydzielonych osobom

²⁰ Wnioski w tym zakresie, co do zasady składane były do Gdańskich Nieruchomości.

²¹ Także rodziny, w których znajdowały się osoby niepełnosprawne (np. dzieci)

²² Dane dotyczące niepełnosprawności gromadzone były od 2020 r. w związku z wejściem w życie nowych zasad wynajmowania lokali.

²³ Cztery wnioski w 2020, osiem – w 2021 r. i siedem w 2022 r. (do 7 września).

²⁴ Dwa wnioski w wyniku rozpatrzenia których przyznano lokal komunalny i pięć wniosków oczekujących na przyznanie lokalu.

²⁵ W tym dwie osoby/rodziny ujęte na wykazie osób/rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz 25 osób/rodziny ujęte na wykazie osób/rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego – Niskie Dochody.

²⁶ W 2021 r. listy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej zostały po raz pierwszy sporządzone według nowych zasad, dlatego dane za ten rok zostały wyzerowane.

niepełnosprawnym/rodzinom z osobą niepełnosprawną wynosiła odpowiednio: cztery, dziewięć, cztery, cztery.

(akta kontroli str. 447-448, 454-459)

2.7. W latach 2019-2022 (do 26 lipca) średni czas oczekiwania na przyznanie lokalu dostosowanego dla osób z niepełnosprawnościami wynosił:

- dla trzech przyjętych przez osoby niepełnosprawne ofert najmu socjalnego lokali od momentu złożenia wniosku średnio upłynął jeden rok i 4 miesiące;
- dla 19 wydanych ofert najmu lokali komunalnych na czas nieokreślony od momentu złożenia wniosku średnio upłynęło 3 lata i 3 miesiące²⁷, z czego najwięcej wyniósł on 8 lat i 4 miesiące, a najmniej 1 rok.

(akta kontroli str. 451-453)

2.8. W wyniku badania wszystkich 22 spraw²⁸ o przydział lokalu dla osób niepełnosprawnych rozpatrzonych pozytywnie ustalono, m.in. że:

- dla każdego wniosku sporządzono kartę kwalifikacyjną, w której ujęto spełnianie kryteriów określonych w obowiązujących zasadach wynajmowania lokalu oraz ustawie o mieszkaniowym zasobie gminy i dokonano wyliczenia dochodów, przy czym w jednym przypadku dochód został wyliczony w sposób niezgodny z przepisami, co zostało opisane w pkt 1 w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości” niniejszego wystąpienia pokontrolnego;
- we wszystkich przypadkach osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu złożyły m.in. deklaracje o wysokości dochodów oraz oświadczenia majątkowe, które zostały przez Urząd zweryfikowane, zgodnie z wymogami wskazanymi w art. 21b ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy;
- wnioski złożone w trakcie roku ujmowane były na listach w roku następnym;
- wnioski złożone do roku 2020 ujęte zostały w sposób prawidłowy na dwóch listach, w zależności od dochodów wnioskodawcy: wykazie osób/rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz wykazie osób/rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego – Niskie dochody. Osoby niepełnosprawne, zgodnie z obowiązującymi zasadami, posiadały priorytet w kolejności uzyskania mieszkania;
- wnioski osób umieszczonych na ww. wykazach osób zakwalifikowanych do uzyskania pomocy mieszkaniowej, podlegały aktualizacji zgodnie z kryteriami określonymi w uchwale nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r.;
- od roku 2021 sporządzane było pięć rodzajów list, a kolejność osób umieszczonych na listach wynikała z liczby punktów uzyskanych zgodnie z kryteriami pierwszeństwa, określonymi w załączniku do uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r., przy czym w przypadku jednego wniosku punkty przyznano w sposób niezgodny z przyjętymi kryteriami, o czym mowa w pkt 2 w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości” niniejszego wystąpienia pokontrolnego;
- roczne lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego i komunalnego na rok 2022 w zakresie danych dotyczących osób niepełnosprawnych

²⁷ Czas oczekiwania od dnia złożenia wniosku wynosił do wydanie oferty najmu lokalu w 2019 r. wynosił: 8 lat i 4 miesiące oraz 1 rok i 11 miesięcy, w 2020 r. – 4 lata i 10 miesięcy, 2 lata i 10 miesięcy, 1 rok i 6 miesięcy, 2 lata i 2 miesiące, 2 lata i 1 miesiąc, 2 lata, 2 lata i 3 miesiące, 5 lat i 6 miesięcy, 3 lata i 6 miesięcy, w 2021 r. – 4 lata, 3 lata i 6 miesięcy, 4 lata i 7 miesięcy, 2 lata i 7 miesięcy oraz w 2022 r. (do 26 lipca) – 1 rok i 4 miesiące, 6 lat i 10 miesięcy, 1 rok i 4 miesiące, 1 rok i 5 miesięcy oraz 1 rok.

²⁸ Wszystkie sprawy, które w latach 2019-2022 (do 26 lipca) zakończyły się wydaniem oferty najmu lokalu, z czego trzy dotyczyły ofert najmu socjalnego, 18 – na czas nieokreślony i jedno dotyczyło oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego ze wsparciem na okres 2 lat.

sporządzone zostały niezgodnie z przyjętymi zasadami, co opisano szerzej w pkt 3 w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości” niniejszego wystąpienia pokontrolnego;

- roczne listy osób zakwalifikowanych do otrzymania pomocy mieszkaniowej, zatwierdzane były przez Prezydenta, po ich zaopiniowaniu przez Komisję Polityki Gospodarczej i Morskiej Rady Miasta;
- w dwóch przypadkach wnioskodawcy odmówili przyjęcia wskazanych im lokali z uwagi na warunki techniczne i niedostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym odmowa nie wpłynęła na zmianę miejsca w kolejce oczekujących, a kolejną propozycję przedstawiono im po upływie 3 miesięcy;
- osiem ofert wydanych było w 2020 r. w ramach publicznej oferty najmu, skierowanej do osób umieszczonych na wykazie osób/rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i dotyczyły lokali, które miały być wyremontowane we własnym zakresie na własny koszt przez przyszłego najemcę. Procedurę przeprowadzono zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta²⁹;
- jedna oferta wydana w 2019 r. dotyczyła lokalu, który wymagał remontu kapitalnego. Remont miał być przeprowadzony przez wnioskodawcę we własnym zakresie;
- trzy oferty najmu dotyczyły lokali, w których remont miał być przeprowadzony przez Gdańskie Nieruchomości, w terminie od sześciu do dziewięciu miesięcy od dnia przyjęcia oferty;
- pięć ofert najmu dotyczyło lokali nowo wybudowanych, wynajmowanych przez Miasto od Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.;
- czterem osobom³⁰ przedstawiono ofertę zawarcia umowy na czas określony wynoszący od dwóch do pięciu lat, a pozostałym – na czas nieokreślony;
- oferty najmu lokali przedstawiano zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście, z uwzględnieniem sytuacji rodziny, w szczególności ilości osób oraz specyficznych potrzeb;
- wszystkie lokale zaproponowane osobom niepełnosprawnym nie spełniały warunków, o których mowa w rozdziale 8 uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r. Kierownik Referatu Lokalowego wyjaśniła, że wnioskodawcy przyjęli zaproponowane im lokale i nie wskazywali konieczności ich dostosowania do indywidualnych potrzeb;
- zgodnie z § 19 uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r. Miasto co trzy lata miało weryfikować spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie w najem lokalu³¹ - w żadnej z zawartych badanych spraw nie upłynął ww. okres.

(akta kontroli str. 128-164, 324-347, 688-966)

W latach 2020-2022 (do 1 września)³² w Urzędzie 44 wnioski zostały rozpatrzone odmownie, z czego osiem z powodu niezamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta, 27 z powodu zamieszkiwania w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadało więcej niż 6³³ lub 10³⁴ m² powierzchni pokoi,

²⁹ Zarządzenie nr 681/20 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 1 czerwca 2020 r. oraz nr 1199/21 z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu Publicznej oferty najmu lokali mieszkalnych w zamian za wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę

³⁰ Trzy oferty dotyczyły najmu lokalu socjalnego i jedna – lokalu ze wsparciem.

³¹ Przepisy te stosuje się do umów zawieranych po dniu 21 kwietnia 2019 r.

³² Urząd nie posiadał danych za 2019 r.

³³ W przypadku gospodarstw wieloosobowych.

³⁴ W przypadku gospodarstw jednoosobowych.

osiem z powodu posiadania prawa własności do innej nieruchomości oraz jeden – z innego powodu.

(akta kontroli str. 348-358)

W wyniku badania 10 wniosków rozpatrzonych odmownie ustalono, że we wszystkich przypadkach Urząd prawidłowo zweryfikował wnioski i w związku z niespełnieniem przez te osoby kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej określonych w § 6 ust. 1-5 uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r., odmówił rozpatrzenia wniosków.

(akta kontroli str. 688-697, 1084-1135)

W wyniku badania trzech³⁵ z 56 spraw, które na dzień 26 lipca 2022 r. znajdowały się na listach oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu, ustalono, że rozpatrywanie tych wniosków odbywało się zgodnie z kryteriami określonymi w obowiązujących zasadach wynajmowania lokalu oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. Od dnia złożenia wniosków do dnia 26 lipca 2022 r. upłynęło 11 lat i 8 miesięcy, 11 lat i 2 miesiące oraz 2 lata i 5 miesięcy. Wnioskodawcy oczekujący ponad 11 lat nie wzięli udziału w publicznej ofercie najmu, pomimo pisemnego powiadomienia przez Urząd o terminach udostępnienia interaktywnej listy lokali na stronie internetowej.

Kierownik Referatu Lokalowego wyjaśniła, że długi czas oczekiwania na pomoc mieszkaniową wynikał przede wszystkim z odległych pozycji na wykazie osób zakwalifikowanych do najmu lokalu socjalnego, na których umieszczeni zostali wnioskodawcy.

(akta kontroli str. 688-697, 1136-1178)

2.9. W latach 2019-2022 (do 11 października) umowy najmu z osobami niepełnosprawnymi zawierane były przez Gdańskie Nieruchomości i Gdańską Infrastrukturę Społeczną Sp. z o.o.

(akta kontroli str. 428-445)

Urząd nie monitorował terminu zakończenia umów (zawartych na czas określony). Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych wyjaśnił, że jeżeli umowa była zawarta na czas oznaczony to lokator zobowiązany był przed jej zakończeniem do złożenia wniosku o przedłużanie umowy do Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu.

(akta kontroli str.)

2.10. W latach 2019-2022 (do 26 lipca) w Urzędzie łącznie trzem wnioskodawcom z niepełnosprawnościami (zakwalifikowanych na liście do zawarcia umowy) przedstawiono oferty zawarcia umów najmu socjalnego na czas określony wynoszący od trzech do pięciu lat. Dokumentacja dot. ww. spraw została objęta badaniem w ramach pkt 2.8 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 790-798)

Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych wyjaśnił, że Urząd nie posiada wiedzy o ilości osób niepełnosprawnych, które wynajmowały lokale na zasadzie najmu socjalnego, gdyż nie prowadzono rejestru wydanych ofert do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych z osobami niepełnosprawnymi.

(akta kontroli str. 475-479)

2.11. Prezydent Miasta może, zgodnie z § 18 ust. 1 uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r., skreślić z listy osób oczekujących na przyznania pomocy mieszkaniowej osoby, które:

- odmówią przyjęcia propozycji trzech kolejno wskazanych lokali;
- przestały spełniać kryteria, o których mowa w § 6 ust. 1-5 ww. uchwały;

³⁵ Doboru próby dokonano w sposób celowy – wybrano wnioski najdłużej oczekujące na przydział lokalu.

- nie przedstawiły dokumentów niezbędnych do aktualizacji wniosku w wyznaczonych terminach;
- nie przystąpią do zawarcia umowy najmu lokalu bez uzasadnionej przyczyny, w terminie siedmiu dni od dnia przyjęcia oferty lub wykonania remontu przez Miasto i wydania lokalu;
- w dniu otrzymania oferty najmu posiadają tytuł prawny do lokalu, w którym mogą realizować swoje potrzeby mieszkaniowe;
- dokonały zajęcia lokalu bez tytułu prawnego po umieszczeniu na liście.

Określone w uchwale kryterium skreślenia z list osób oczekujących, w przypadku odmowy przyjęcia lokalu określony w ww. uchwale było niezgodne z art. 4 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, co opisano w pkt 5 w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości” niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 1084-1135)

Zastępca Prezydenta ds. komunalnych wyjaśnił, że nie posiada wiedzy o ilości osób/gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną, które odmówiły przyjęcia przyznanego lokalu, ani o przyczynach odmów, gdyż w Urzędzie nie prowadzono rejestru wydanych propozycji lokali.

(akta kontroli str. 348-358)

W latach 2019-2022 (do 20 września) łącznie 19 wnioskodawców³⁶, będących osobami z niepełnosprawnością zostało skreślonych z list osób oczekujących na przyznanie lokalu z zasobów mieszkaniowych Miasta, z tego:

- dwóch z uwagi na rezygnację;
- dziewięciu z uwagi na nieprzedłożenie dokumentów do weryfikacji;
- siedem z powodu ustalenia w wyniku weryfikacji, że osoby te przestały spełniać kryteria określone w § 6 ust. 1, w związku z § 6 ust. 2-5 uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r.;
- jeden – z uwagi na wydanie przez sąd wobec wnioskodawcy wyroku o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego³⁷.

(akta kontroli str. 475-479)

Szczegółowym badaniem objęto akta pięciu osób, które zostały skreślone z list osób oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego. W wyniku badania ustalono, m.in. że Urząd prawidłowo zweryfikował wnioski i w związku z niespełnianiem przez te osoby kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej, określonych w § 6 ust. 1 pkt 1-3 uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r., skreślił je z ww. list.

(akta kontroli str. 967-998)

2.12. W latach 2019-2022 (do 31 sierpnia) do Urzędu wpłynęło osiem skarg związanych z przydziałem lokali dla osób niepełnosprawnych. Szczegółowym badaniem objęto losowo dobrane skargi. W wyniku badania ustalono m.in., że:

- badane skargi dotyczyły sposobu potraktowania klientki przez Zastępcę Prezydenta Miasta, sposobu obsługi osoby niepełnosprawnej w Wydziale Lokalowym Urzędu, sposobu załatwienia sprawy wykupu lokalu mieszkalnego przez osobę niepełnosprawną;
- Urząd każdorazowo udzielił odpowiedzi na ww. skargi, przy czym dwóch z nich udzielono z przekroczeniem 30-dniowego terminu określonego w przepisach, co

³⁶ W tym dwóch w 2019 r., jeden w 2020 r., 13 – w 2021 r. i trzech w 2022 r. (do 29 września).

³⁷ Ofertę najmu lokali wydano 6 czerwca 2020 r. w dniu skreślenia z listy osób oczekujących na przyznanie lokalu z zasobów mieszkaniowych Miasta.

opisano w pkt 6 w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości” niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 348-358, 652-687)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Przy weryfikacji kryteriów oddania w najem lokalu na czas oznaczony lub najem socjalny, w jednym przypadku uzyskiwany dochód ustalono w sposób niezgodny z art. 8 pkt 2 ustawy z dnia 9 stycznia 2020 r. o dodatkowym rocznym świadczeniu pieniężnym dla emerytów i rencistów³⁸, który stanowi, że kwoty dodatkowego rocznego świadczenia pieniężnego nie wlicza się do dochodu, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych³⁹. W związku z nieprawidłowym ustaleniem dochodu, wnioskodawca wpisany został na roczną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu komunalnego na rok 2021 r., a nie socjalnego.

Z przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów wynika, że w trzyosobowym gospodarstwie domowym miesięczny dochód wynosił 2,5 tys. zł, tj. 834,30 zł na osobę. Zgodnie z obowiązującą uchwałą dochód, który uprawniał do najmu na czas nieoznaczony z zasobów Miasta w gospodarstwie trzyosobowym wynosił od 2.700 zł do 4.230,87 zł (tj. 95% przeciętnego wynagrodzenia).

Kierownik Referatu Lokalowego wyjaśniła, że dodatkowe świadczenie roczne błędnie wliczono do dochodu.

(akta kontroli str. 688-699, 1136, 1166-1173)

2. Jeden wniosek rozpatrzono w 2021 r. niezgodnie z systemem klasyfikacji punktowej, stanowiącym załącznik do uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r., tj. nie przyznano pięciu punktów za zatrudnienie powyżej sześciu miesięcy w wymiarze minimum 0,5 etatu, liczone z przepracowanych miesięcy u jednego pracodawcy lub kilku pracodawców z zachowaniem ciągłości zatrudnienia. Wnioskodawca otrzymał łącznie 46 punktów, zamiast 51 i został sklasyfikowany na 12 pozycji, zamiast na 6, rocznej listy komunalnej pieczy zastępczej na 2021 rok.

Kierownik Referatu Lokalowego wyjaśniła, że wnioskodawca nie odznaczył w systemie kwalifikacji punktowej, że posiada zatrudnienie, a umowę o pracę przedłożył tuż przed sporządzeniem list.

(akta kontroli str. 688-798, 872-888)

NIK zauważa, że za prawidłową weryfikację złożonych wniosków odpowiedzialny jest Urząd. Umowę na czas określony wnioskodawca przedłożył 29 stycznia 2020 r., a na czas nieokreślony – 3 lutego 2021 r. Karta kwalifikacyjna wynajmu lokalu mieszkalnego została sporządzona 8 lutego 2021 r., czyli po otrzymaniu do strony wymaganych dokumentów.

3. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego i komunalnego na rok 2022 sporządzone zostały niezgodnie z § 16 ust. 6 uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r., który stanowi, że osoby, które były umieszczone na liście z poprzedniego roku i których wnioski nie zostały zrealizowane, w przypadku gdy po aktualizacji wniosku nadal spełniają kryteria umieszcza się na początku odpowiedniej listy.

³⁸ Dz.U. z 2021 r. poz. 1808, ze zm.

³⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 2021, ze zm.

Dwóch wnioskodawców⁴⁰ zostało wpisanych na roczną listę komunalną na rok 2021 r., jednak ich wnioski nie zostały zrealizowane. Wnioskodawcy zostali wpisani na listę komunalną na rok 2022 r., pomimo że po aktualizacji wniosków ustalono, że ich dochód uległ obniżeniu i nie spełniali już kryteriów dochodowych kwalifikujących do wpisania na tę listę. Obydwie osoby powinny być umieszczone na liście socjalnej na 2022 r.

Jednemu z wnioskodawców, ujętych na niewłaściwej liście, przedstawiono 21 kwietnia 2022 r. propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu, który strona przyjęła. Po czym poinformowano wnioskodawcę, że propozycja była nieaktualna, z uwagi na brak odpowiedniego dochodu.

Kierownik Referatu Lokalowego wyjaśniła, że dla utrzymania porządku osoby, których wnioski nie zostały zrealizowane w roku ubiegłym, przepisywane były na początek listy o tej samej nazwie na rok bieżący, a przed wydaniem ofert najmu wnioski były weryfikowane ostatecznie.

(akta kontroli str. 639-650, 688-699, 1136-1173)

W ocenie NIK przedstawione przez Kierownika Referatu Lokalowego stanowisko nie zasługuje na uwzględnienie. Brak aktualizacji list, zdaniem NIK, nie tylko nie gwarantuje utrzymania porządku, ale wręcz utrudnia prawidłowe przydzielanie lokali, o czym świadczy zaistniała sytuacja.

4. Zapisy rozdziału 4 § 18 ust. 2 pkt 1 uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r. dotyczące możliwości skreślenia z list osób, które odmówią przyjęcia propozycji trzech kolejno wskazanych lokali, przepis w uchwale jest sprzeczny ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust. 1 ustawy). Miasto, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zobowiązane jest zapewnić lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 2 ustawy). Przyjęte przez Radę Miasta w uchwale regulacje były zgodne z projektem przedłożonym przez Prezydenta Miasta.

Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych wyjaśnił, że uprawnienie wskazane w ww. przepisie uchwały ma charakter fakultatywny, a każda sprawa rozpatrywana była indywidualnie. Wskazał, że skreśleniu z rocznej listy podlegały tylko te osoby, które trzykrotnie odmówiły przyjęcia propozycji lokalu, spełniającego wszystkie wymogi dla konkretnego gospodarstwa domowego. Ponadto wyjaśnił, że odmowa przyjęcia propozycji lokalu bez uzasadnionej przyczyny spowodowałaby blokowanie możliwości wskazywania lokali kolejnym osobom oczekującym.

(akta kontroli str. 138-164, 198-283, 475-479)

NIK zauważa, że przepis uchwały przewidujący skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z powodu trzykrotnej odmowy zawarcia umowy najmu jest sprzeczny z celami ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy i obowiązkami gminy. Nałożone uchwałą ograniczenie było niczym nieuzasadnionym pozbawieniem uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy oraz możliwości starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapis taki stwarza bowiem sytuację, w której wymuszone zostanie

⁴⁰ W.S. i P.G.

na uprawnionym przyjęcie trzeciego spośród zaproponowanych lokali niezależnie od jego standardu i oczekiwań uprawnionego.

5. Dwie z trzech badanych skarg rozpatrzone zostały z przekroczeniem 30-dniowego terminu określonego w art. 237 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego⁴¹.

Ponadto organ nie poinformował strony o niezalutwieniu sprawy w terminie, przyczynie zwłoki, wskazaniu nowego terminu i pouczenia o prawie do ponaglenia (art. 36 § 1 kpa).

Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych wyjaśnił, że rozpatrzenie skarg wymagało analizy akt oraz poczynienia ustaleń przez pracowników kilku wydziałów Urzędu oraz samorządowego zakładu budżetowego.

(akta kontroli str. 651-687)

OCENA CZĄSTKOWA

W badanym okresie Urząd rozpatrywał wnioski osób niepełnosprawnych o przyznanie lokalu z zasobów komunalnych Miasta oraz o zamianę lokalu. Wnioski były na bieżąco weryfikowane, a w przypadku stwierdzenia, że wnioskodawcy przestali spełniać kryteria określone w przepisach prawa, osoby te były skreślane z list. Stwierdzono nieprawidłowości dotyczące niewłaściwego ustalenia dochodu wnioskodawcy oraz niezgodnego z przepisami przyznania punktów w ramach systemu klasyfikacji punktowej.

W Mieście sporządzano roczne listy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy, które podlegały kontroli społecznej przez właściwą komisję powołaną przy Radzie Miasta, przy czym roczne listy komunalne i socjalne na rok 2022 sporządzone zostały niezgodnie przepisami prawa miejscowego.

Opracowane przez Urząd i przyjęte przez Radę Miasta zapisy dotyczące możliwości skreślenia z list osób, które odmówią przyjęcia propozycji trzech kolejno wskazanych lokali, naruszały obowiązki gminy wynikające z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

Dwie z trzech zbadanych skarg rozpatrzono po terminie wynikającym z przepisów prawa.

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

Opis stanu faktycznego

3.1. W latach 2019-2022 (do 26 sierpnia) Miasto prowadziło dwie nowe inwestycje mieszkaniowe w zakresie budowy nowych komunalnych budynków wielorodzinnych, z czego jedna inwestycja została zakończona, a jedna była w trakcie realizacji. W wyniku realizacji ww. inwestycji Miasto pozyska łącznie 48 lokali, w tym 46 przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Ww. inwestycje prowadzone były przez Gdańską Infrastrukturę Społeczną Sp. z o.o.

W okresie objętym badaniem Miasto nie realizowało zadań inwestycyjnych polegających na rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania budynków, w wyniku których zostały utworzone lokale przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 484-493)

⁴¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 – dalej: „kpa”.

Miasto, w okresie objętym badaniem, zakończyło jedną inwestycję w zakresie budowy budynku wielorodzinnego, w wyniku którego powstały dwa lokale przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Inwestycja współfinansowana była z Funduszu Dopląt Banku Gospodarstwa Krajowego. Miasto nie korzystało z innych dotacji z budżetu państwa, ani ze środków Funduszu Dostępności na realizację inwestycji mieszkaniowych związanych z lokalami dla osób niepełnosprawnych. Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych wyjaśnił, że Miasto w pierwszej kolejności korzystało z bezzwrotnych form pomocy.

(akta kontroli str. 480-483)

3.2. Urząd nie zawierał z najemcami lokali umów w sprawie wykonywania przez tych najemców remontów i modernizacji w celu dostosowania lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych. Zastępca Prezydenta ds. usług komunalnych wyjaśnił, że za zawieranie takich umów odpowiedzialne były Gdańskie Nieruchomości.

(akta kontroli str. 428-445)

3.3. Lokale należące do zasobu komunalnego Miasta, przystosowane do potrzeb osób według stanu na dzień 26 sierpnia 2022 r. znajdowały się w 21 budynkach, z czego ośmiu zarządzanych przez Gdańskie Nieruchomości⁴², 11 zarządzanych przez Gdańską Infrastrukturę Społeczną Sp. z o.o.⁴³ i dwóch zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe⁴⁴.

(akta kontroli str. 484-492)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

W związku z nierealizowaniem przez Urząd zadań w zakresie pozyskiwania nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacji i utrzymania we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych, NIK odstępuje od 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 uwagi i wnioski:

Wnioski

1. Zapewnienie wyliczania dochodu uprawniającego do otrzymania pomocy mieszkaniowej z zasobu Miasta w sposób zgodny z przepisami prawa.
2. Rozpatrywanie wniosków o najem lokali z zasobów komunalnych Miasta zgodnie z systemem klasyfikacji punktowej, stanowiącym załącznik do uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r.
3. Sporządzanie rocznych osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego i komunalnego zgodnie z przepisami z uchwały nr XIII/264/19 z 29 sierpnia 2019 r.
4. Podjęcie działań mających na celu dostosowanie przepisów uchwały dotyczących możliwości skreślenia z list osób, które odmówią przyjęcia propozycji trzech kolejno wskazanych lokali do przepisów ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.
5. Terminowe rozpatrywanie skarg wpływających do Urzędu.

Uwagi

NIK nie formułuje uwag.

⁴² Łącznie dwanaście lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

⁴³ Łącznie 34 lokale przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

⁴⁴ Łącznie dwa lokale przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

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

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

Gdańsk, 17 października 2022 r.

Kontrolerzy
Milena Szymańska
Główny specjalista kontroli
państwowej

/-/

.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku
Dyrektor

/-/

.....
podpis

Hanna Rybczyńska
Główny specjalista kontroli
państwowej

/-/

.....
podpis

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym
dokonał:

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku
z up. p.o. Dyrektora
p.o. Wicedyrektor Dariusz Jurczuk

p.o. WICEDYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI


Dariusz Jurczuk

20.10.23 r.

