



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD.410.016.02.2022

Pan  
Wojciech Szczurek  
Prezydent Miasta Gdyni

Urząd Miasta Gdyni  
Aleja Marszałka Piłsudskiego 52/54,  
81-382 Gdynia

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Gdyni, ul. Aleja Marszałka Piłsudskiego 52/54, 81-382 Gdynia (dalej: „Urząd” lub „Miasto”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Wojciech Szczurek, Prezydent Miasta Gdyni od 28 października 1998 r. (dalej: „Prezydent”)
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 utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Jacek Żmurko, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/124/2022 z 25.08.2022 r.,</li><li>2. Agata Bloch, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/128/2022 z 5.09.2022 r.,</li><li>3. Milena Szymańska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/101/2022 z 1.07.2022 r.</li></ol>

(akta kontroli str. 1-13)

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

### OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Urzędu w zakresie udostępniania osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów gminy w latach 2019-2022 (do 30 września).

Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, obowiązujące w badanym okresie, uchwalone zostały przez Radę Miasta na podstawie projektów przekazanych przez Urząd i spełniały warunki wskazane w ustawie o mieszkaniowym zasobie gminy<sup>3</sup>. Ww. regulacje terminowo przekazano Wojewodzie Pomorskiemu, który nie zakwestionował ich zapisów.

W badanym okresie gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy była prowadzona zgodnie z założeniami określonymi w Wieloletnich Programach oraz zasadach wynajmowania lokali. W wyniku podejmowanych działań, zasób lokali dostosowanych do osób z niepełnosprawnościami zwiększył się w badanym okresie o 33 lokale, a Miasto planuje dalsze jego zwiększenie poprzez m.in. modernizację posiadanego

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623 (dalej: „ustawa o NIK”).

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

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. z 2022 r. poz. 172, ze zm. (dalej: „ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy”).

zasobu oraz budowę nowego budynku. W wyniku badania wybranych spraw ustalono, że przyznawanie lokali osobom z niepełnosprawnościami odbywało się zgodnie z zasadami wynajmowania lokali oraz ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy.

Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób z niepełnosprawnościami prowadzone było przez jednostki budżetowe Miasta, w tym Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych (dalej: „ZBLIK”) oraz Laboratorium Innowacji Społecznych.

Wydatki na pozyskiwanie lokali dla osób niepełnosprawnych finansowane były ze środków Funduszu Dopłat oraz pożyczki rewitalizacyjnej na realizację projektu inwestycyjnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020 pod nazwą „Budowa budynku komunalnego wielorodzinnego przy ulicy Dickmana w Gdyni-Oksywie”.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>4</sup> 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 2017-2021<sup>5</sup> oraz 2022-2026<sup>6</sup>. Przyjęte przez Radę Miasta Gdyni uchwały były zgodne z projektami przedłożonymi przez Prezydenta.

(akta kontroli str. 58-102, 165-265)

**1.2.** Obowiązujące w latach 2019-2022 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 gminy, 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 w kolejnych latach, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

(akta kontroli str. 58-102, 162)

**1.3.** Wieloletni Program na lata 2017-2021 nie zawierał informacji dotyczących mieszkań przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, natomiast w obecnie obowiązującym Wieloletnim programie na lata 2021-2026, informacje takie zostały zamieszczone i dotyczyły,:

- a) wskazania jako jednego z celów głównych programu zwiększania liczby mieszkań dostępnych, przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami i seniorów;
- b) umieszczenia w zakresie innych działań podejmowanych przez Miasto m.in. zapisu, że lokale mieszkalne wymagające remontu, których położenie i układ

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Przyjęty uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXVII/663/16 z dnia 21 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 3788).

<sup>6</sup> Przyjęty uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXIV/1127/21 z dnia 27 października 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 4080).

pomieszczeń umożliwiają dostęp osobom na wózkach inwalidzkich, będą przystosowywane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

(akta kontroli str. 58-102)

**1.4.** Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy<sup>7</sup> określone zostały w latach 2019-2022 (do dnia 30 września) w dwóch uchwałach Rady Miasta Nr: XIII/255/15 z dnia 28 października 2015 r.<sup>8</sup> oraz XI/392/19 z dnia 28 sierpnia 2019 r.<sup>9</sup>. Przyjęte przez Radę Miasta uchwały były zgodne z projektami przedłożonymi przez Prezydenta.

(akta kontroli str. 103-161)

**1.5.** Zasady wynajmowania lokali obowiązujące od 15 października 2019 r. zawierały wszystkie elementy wymagane art. 21 ust 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, w tym w szczególności określone były warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnościami z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

(akta kontroli str. 163-164)

W związku z art. 90 ust 1 ustawy o gminach<sup>10</sup> 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. 165-265, 314-325, 327-340)

**1.6.** Warunki, jakie musi spełniać lokal dla osób niepełnosprawnych określono w sposób ogólny w § 22 uchwały Rady Miasta Nr XI/392/19 z dnia 28 sierpnia 2019 r. Zgodnie z ww. regulacją, lokale wskazywane do zamieszkania przez osoby z niepełnosprawnością uwzględniać powinny rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, potwierdzone przedłożonym dokumentem urzędowym.

(akta kontroli str. 103-161)

Wiceprezydent wyjaśnił, że brak doprecyzowania warunków, jakimi mają odpowiadać lokale dla osób z niepełnosprawnościami wynika z faktu, że wśród osób posiadających uprawnienia do najmu socjalnego lub najmu o czynszu regulowanym występują bardzo różne rodzaje niepełnosprawności, w tym niepełnosprawności sprzężone. W każdym przypadku przed skierowaniem do zawarcia umowy najmu osób z niepełnosprawnością brany był pod uwagę rodzaj tej niepełnosprawności. W przypadku przyznawania lokali dla osób z niepełnosprawnością ruchową m.in. istotne było piętro, na którym znajduje się lokal i/lub wyposażenie budynku w dźwig.

(akta kontroli str. 314-325)

NIK zauważa, że wpisanie w obowiązujące zasady wynajmowania lokali jedynie w sposób ogólny warunków, jakimi mają odpowiadać lokale dla osób z niepełnosprawnościami może być niewystarczające i powodować wątpliwości w tym doprowadzić do nadmiernej uznaniowości przy przyznawaniu lokali, w związku z tym należałoby zastanowić się nad podjęciem działań w celu ich doprecyzowania.

**1.7.** W badanym okresie w Mieście nie były prowadzone analizy ani gromadzone informacje dotyczące zapotrzebowania na mieszkania przystosowane dla osób

<sup>7</sup> Dalej: „zasady wynajmowania lokali”.

<sup>8</sup> Obowiązującej do 14 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3608).

<sup>9</sup> Ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Rady Gminy Gdyni Nr XXXVI/1176/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., w związku z nowelizacją ustawy o mieszkaniowym zasobie gminnym, która weszła w życie dnia 1 lipca 2021 r. i zachodzącą koniecznością dostosowania zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy do uregulowań ustawowych. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 4370, ze zm.).

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.

niepełnosprawnych, gdyż, jak wyjaśnił Wiceprezydent, nie było takiego obowiązku prawnego.

Uchwała Rady Miasta Nr XI/392/19 z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wprowadziła we wniosku o wynajęcie lokalu informacje o niepełnosprawności wnioskodawcy i członków jego rodziny, która była brana pod uwagę przy obliczaniu punktacji<sup>11</sup> do oceny wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy.

Posiadanie takich informacji, jak wyjaśnił Wiceprezydent, pozwoliło na umieszczenie na listach osób, z którymi Miasto zawierało umowy najmu w latach 2020-2022, co umożliwiało dopasowanie składanych propozycji lokali do potrzeb mieszkańców.

(akta kontroli str. 314-325, 341-355)

Stwierzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie.

OBSZAR

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

Opis stanu  
faktycznego

2.1. W latach 2019 -2022 r. (I półrocze) Miasto dysponowało odpowiednio 5.262, 5.244, 5.241 oraz 5.240 lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy, z czego lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych<sup>12</sup> było odpowiednio 28<sup>13</sup>, 28<sup>14</sup>, 114<sup>15</sup> oraz 112<sup>16</sup>. Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych były w dyspozycji MOPS<sup>17</sup> oraz Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych (dalej: „ZBLIK”)<sup>18</sup>. W latach 2019-2021 wszystkie te lokale były zajęte, a na koniec I kwartału 2022 r. jeden lokal, zarządzany przez ZBLIK, pozostawał wolny.

(akta kontroli str. 274-277, 307-308, 314-325)

Wzrost, w badanym okresie, liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych wynikał z oddania w kwietniu 2021 r. do użytku budynku przy ul. Dickmana, (który w całości składał się z lokali przystosowanych dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami – łącznie 30 lokali) oraz wyremontowanie przez ZBLIK trzech lokali i przystosowania ich do potrzeb takich osób (oddane do użytku odpowiednio we wrześniu i październiku 2021 r. oraz sierpniu 2022 r.).

(akta kontroli str. 314-325, 302-308, 922)

<sup>11</sup> Za niepełnosprawność każdego dziecka do 16 roku życia, wymagającego stałej lub długoterminowej opieki lub pomocy doliczanych jest 50 punktów a za niepełnosprawność w stopniu znacznym każdej osoby powyżej 16 roku życia również doliczane jest 50 punktów.

<sup>12</sup> Przez „lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych” należy rozumieć również „lokale zajmowane przez osoby niepełnosprawne”.

<sup>13</sup> Z czego 9 lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz 19 lokali zajmowanych przez osoby niepełnosprawne. Dane dotyczą tylko lokali będących w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (dalej: „MOPS”). W latach 2019-2020 Miasto nie gromadziło informacji w zakresie lokali zamieszkiwanych przez osoby z niepełnosprawnością

<sup>14</sup> Z czego 9 lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz 19 lokali zajmowanych przez osoby niepełnosprawne

<sup>15</sup> Z czego 41 lokali dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz 73 lokale zajmowane przez osoby niepełnosprawne.

<sup>16</sup> Z czego 42 lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz 70 lokali zajmowanych przez osoby niepełnosprawne.

<sup>17</sup> Po dziewięć w latach 2019-2022 (I kwartał).

<sup>18</sup> 33 w latach 2021-2022 (I kwartał).

Wiceprezydent wyjaśnił, że sukcesywny spadek ogólnej liczby mieszkań jakim dysponowała Gmina w badanym okresie, oraz dysponowania zasobem mniejszym od planowanego w Wieloletnich programach spowodowany był m.in.:

- a) brakiem możliwości przeprowadzenia zaplanowanych remontów lokali, w tym m.in. przy ul. Dickmana, gdzie z uwagi na zbyt słabą konstrukcję budynków podjęto decyzje o ich wyburzeniu oraz budowie nowego budynku<sup>19</sup>;
- b) brakiem realizacji planowanych zakupów mieszkań na wolnym rynku z uwagi na wzrost cen mieszkań oraz wzrost popytu na mieszkania wśród nabywców prywatnych;
- c) regularnymi analizami stanu technicznego lokali, skutkującymi wykreśleniem z zasobu mieszkaniowego gminy niektórych lokali.

(akta kontroli str. 341-355)

Według stanu na koniec I półrocza 2022 r. osoby niepełnosprawne zajmowały łącznie 112 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta<sup>20</sup>, zlokalizowanych w 62 budynkach, 46 lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych (tj. 41,1%) znajdowało się w nowym budownictwie (wybudowane zostały po latach 90-tych)<sup>21</sup>, a pozostałe 66 lokali (tj. 58,9%) znajdowało się w budynkach starszych (wybudowanych w latach 1921-1993)<sup>22</sup>, z czego 14 lokali (tj. 12,5%) znajdowało się w budynkach objętych nadzorem konserwatora zabytków, 68 lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych (tj. 60,7%) nie posiadało instalacji gazowej, w 46 lokalach (tj. 41,1%) brak było centralnego ogrzewania miejskiego, a 63 lokale (tj. 56,2%) nie posiadały ciepłej wody użytkowej miejskiej.

(akta kontroli str. 307-313)

W badanym okresie Urząd sprzedał, zlikwidował bądź wyłączył z eksploatacji łącznie 64 lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, tj.:

- a) sprzedał łącznie dziewięć lokali, co wynikało z realizacji zapisów uchwały Rady Miasta nr XVII/574/20<sup>23</sup>. Decyzje o zgodzie na ich sprzedaż pojęte zostały w pięciu przypadkach w wyniku wniosków złożonych przez najemców do dnia 8.12.2016 r.<sup>24</sup>, a w przypadku trzech – w wyniku przetargu<sup>25</sup>;
- b) wyburzył cztery budynki w których znajdowało się łącznie 49 lokali mieszkalnych (w związku z realizacją przez gminę inwestycji przy ul. Dickmana, w wyniku której powstało 30 mieszkań dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych);
- c) wyłączył z eksploatacji łącznie sześć mieszkań ze względu na ich zły stan techniczny

(akta kontroli str. 314-325, 341-355)

Wiceprezydent wyjaśnił, że nie posiada informacji czy najemcami lokali sprzedanych, zlikwidowanych lub wyłączonych z eksploatacji były osoby z niepełnosprawnościami,

<sup>19</sup> W wyniku tych działań z planowanych do utrzymania 84 lokali znajdujących się w tej lokalizacji (obejmujących łącznie 7 budynków planowanych pierwotnie do remontu) w I etapie w 2018-2020 r. zlikwidowano 3 budynki z 36 lokalami (w ich miejsce wybudowano budynek z 30 lokalami) a kolejny budynek z 13 lokalami został wyburzony w 2022 r., natomiast kolejne są opróżniane i przygotowywane do rozbiórki.

<sup>20</sup> Z czego 70 lokali było niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych (w tym 54 administrowanych przez ZBILK oraz 16 - przez MOPS) oraz 42 lokali było dostosowanych do tych potrzeb (w tym 33 administrowanych przez ZBILK i dziewięć – przez MOPS)

<sup>21</sup> W tym 37 lokali było dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

<sup>22</sup> W tym cztery lokale dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

<sup>23</sup> Z dnia 26 lutego 2020 r., w sprawie zasad zbywania w trybie bezprzetargowym lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni oraz określenia warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat.(Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1329).

<sup>24</sup> Tj. zgodnie z §7 pkt. 3 Uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania na lata 2022-2026, co stanowiło wyjątek od założeń wskazanych w § 7 ust 1 ww. uchwały, z których wynikało, że sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie będzie prowadzona.

<sup>25</sup> Odpowiednio: dwa lokale posiadały zbyt dużą powierzchnię w stosunku do potrzeb wnioskodawców (wysokie opłaty, zły stan techniczny a ich podział był nieoptyczny ekonomicznie), trzeci lokal nie spełniał kryteriów samodzielnego lokalu mieszkalnego (brak było możliwości przeprowadzenia remontu skutkującego uzyskaniem samodzielności).

ponieważ ówczesne obowiązujące przepisy prawa nie wymagały gromadzenia takich informacji. Jednocześnie wyjaśnił, że żaden z ww. lokali nie stanowił lokalu przystosowanego dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str.314-325, 341-355)

**2.2.** W Wieloletnim programie na lata 2017-2021 nie wskazywano założeń dotyczących zmiany liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, natomiast w obecnie obowiązującym Wieloletnim programie (na lata 2022-2026) do głównych celów programu wpisano m.in. zwiększenie liczby takich lokali, przy czym w § 23 pkt. 3 ww. programu wskazano, że założenia te będą realizowane m.in. poprzez remonty lokali mieszkalnych tego wymagających, których położenie i układ pomieszczeń umożliwiają dostęp osobom na wózkach inwalidzkich.

(akta kontroli str. 58-102)

Wiceprezydent wyjaśnił, że realizacja ww. programu rozpoczęła się w bieżącym roku, a założeniem przeprowadzania przez ZBILK remontów w lokalach wskazanych do najmu osobom z niepełnosprawnościami było uzgadnianie ich zakresu z przyszłymi najemcami (dla tych osób proponowane były lokale, których położenie i układ pomieszczeń gwarantowały przeprowadzenie takiego remontu). Miasto nie posiadało planu ile mieszkań dla osób z niepełnosprawnościami zostanie zakupionych, a ile wyremontowanych w celu ich dostosowania, gdyż, jak wyjaśnił Wiceprezydent, było to uzależnione od sytuacji na rynku nieruchomości, możliwości finansowych gminy oraz bieżących potrzeb w tym zakresie.

Wiceprezydent wyjaśnił, że w Mieście na 2022 r. nie zaplanowano remontów lokali w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych, a w 2023 r. wstępnie założono wykonanie prac w 65 lokalach<sup>26</sup>. Ponadto obecnie prowadzone są prace nad projektem budowy budynku przy ul. Turkusowej, zakładającego powstanie 21 lokali a termin jej zakończenia uzależniony został od terminu uzyskania niezbędnych pozwoleń oraz pozyskania zewnętrznego finansowania z funduszu dopłat. Wyjaśnił również, że Miasto analizowało projekt dotyczący dobudowy dźwigu osobowego, zainicjowany przez jedną ze wspólnot mieszkaniowych i jeśli spełni oczekiwania mieszkańców, Miasto będzie gotowe do realizacji podobnych inwestycji w budynkach komunalnych tego samego typu, co znacząco zwiększy liczbę mieszkań dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, będących w zasobie gminy.

(akta kontroli str. 314-326, 341-355, 439)

**2.3.** W badanym okresie, jak wyjaśnił Wiceprezydent, Miasto nie dysponowało lokalami dla osób niepełnosprawnych, które nie wchodziły w zasób mieszkaniowy gminy. Ponadto wyjaśnił, że na terenie Miasta nie funkcjonowała Społeczna Agencja Najmu, ani Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa.

(akta kontroli str. 314-322)

**2.4.** Miasto planowało zwiększenie ilości lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności, jak wyjaśnił Wiceprezydent, poprzez modernizację posiadanego zasobu oraz budowę nowych budynków, w tym przy ul. Turkusowej w całości przystosowanego dla osób z niepełnosprawnościami (szczegółowy opis w tym zakresie zamieszczono w pkt. 2.2 wystąpienia).

(akta kontroli str. 314-322, 341-355)

**2.5.** Miasto nie posiadało danych w zakresie:

a) wynajęcia (przed 2019 r.) przez osoby niepełnosprawne mieszkań, które nie były i nadal nie są przystosowane do ich potrzeb;

<sup>26</sup> Dla których szacowany koszt robót i opracowania dokumentacji planowany był na 4.300,0 tys. zł, natomiast nie wyszczególniano, ile remontów będzie dotyczyło przystosowania lokali do osób z niepełnosprawnościami.

- b) 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;
- c) wynajmu, w okresie objętym kontrolą, osobom niepełnosprawnym lokali niedostosowanych do ich potrzeb.

Wiceprezydent wyjaśnił, że nie gromadzono takich danych, gdyż ówczesnie obowiązujące przepisy prawa tego nie wymagały.

(akta kontroli str. 314-322)

W okresie objętym kontrolą w wyniku przedstawionych przez Urząd ofert najmu dla osób z niepełnosprawnościami, podpisanych zostało łącznie 54 umów na najem lokali z zasobu gminy, z czego 21 na zasadach najmu socjalnego oraz 33 na czas nieoznaczony, z czego jeden lokal na zasadach najmu socjalnego i cztery lokale na czas nieoznaczony były lokalami przystosowanymi dla osób niepełnosprawnych. Reszta z przyznanych lokali stanowiło inne lokale będące w zasobie gminy, które wg. oświadczeń złożonych przez przyszłych najemców, spełniały ich potrzeby.

W badanym okresie nie wystąpiły przypadki składania do Urzędu, przez osoby niepełnosprawne, wniosków o dostosowanie zajmowanych przez nich lokali do ich potrzeb<sup>27</sup>.

Osoby z niepełnosprawnościami<sup>28</sup>, spełniające kryteria określone w zasadach do zamiany zajmowanego lokalu, wskazane w obowiązujących zasadach najmu lokali, złożyły w latach 2019-2022 (do 19 września) łącznie 23 wnioski o zmianę zajmowanych lokali<sup>29</sup>. W wyniku rozpatrzenia powyższych wniosków, dziewięciu osobom/rodzinom przyznano inne lokale (w tym pięć lokali było dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnością), a pozostałe 14 oczekuje na jego przyznanie (z tego: jedna osoba która złożyła wniosek w 2019 r., dwie w 2020 r., dziewięć w 2021 r. i dwie w 2022 r.).

Z 14 wniosków osób które oczekują na przyznanie lokalu, Urząd zaproponował objęcie lokalów czterem z nich<sup>30</sup> (z tego trzy lokale były dostosowane do osób z niepełnosprawnościami), lecz osoby te odmówiły ich objęcia, argumentując to m.in. zbyt małą powierzchnią, bliskością straży pożarnej lub nie spełnianiem wymagań.

(akta kontroli str. 314-322, 403-404)

W wyniku badania jednego z 23 wniosków osób niepełnosprawnych o zmianę lokalu, (objętego badaniem w zakresie próby opisanej w pkt. 2.8 wystąpienia), ustalono, że jego rozpatrywanie odbywało się zgodnie z kryteriami określonymi w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy właściwymi dla tych lokali oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy.

(akta kontroli str. 411-413)

**2.6.** W badanym okresie liczba osób z niepełnosprawnością, wpisanych na listy i oczekujących na przyznanie lokalu mieszkaniowego sukcesywnie zmniejszała się i wyniosła: 87 osób wg. stanu na 1 stycznia 2021 r., 55 na 1 stycznia 2022 r. i 33 na 1 lipca 2022 r.

Za poprzednie okresy objęte kontrolą, Urząd nie wyszczególniał w gromadzonych danych osób z niepełnosprawnościami, w związku z tym nie posiadał takich informacji.

(akta kontroli str. 275-277, 314-322)

<sup>27</sup> Wnioski w tym zakresie, co do zasady składane były do ZBIŁK.

<sup>28</sup> Także rodziny, w których znajdowały się osoby niepełnosprawne (np. dzieci)

<sup>29</sup> Odpowiednio pięć wniosków w 2019 r., sześć w 2020 r., dziewięć w 2021 r. i trzy w 2022 r. (do 12.09.).

<sup>30</sup> W tym jednej osobie która złożyła wniosek w 2019 r. oraz trzem w 2021 r.



Wiceprezydent wyjaśnił, że spadek liczby oczekujących wynika m.in. z przydzielenia lokali, rezygnacji osób ubiegających się o ich przyznanie lub skreśleniami z list (m.in. z uwagi na zgon tych osób). Jednocześnie wyjaśnił, że sporządzane listy były zamknięte (w badanym okresie obejmowały okresy 3-letnie) i po zrealizowaniu jednego zobowiązania nie były dopisywane do niej kolejne osoby, które znajdowały się w grupie uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu.

Proces rozpatrywania wniosków o najem lokalu składał się z dwóch etapów z czego:

- w pierwszym etapie następowała wstępna weryfikacja wniosku pod kątem spełnienia założonych kryteriów i po pozytywnym ich zweryfikowaniu nie oznaczało automatycznego umieszczenia osoby na liście oczekujących (w chwili tworzenia nowych list osoba była wzywana do zaktualizowania danych i była informowana, czy została umieszczona na liście);
- w drugim etapie osoby umieszczane były na liście osób zakwalifikowanych do najmu i po przedstawieniu Komisji Społecznej i ustaleniu kryterium punktowego (w zależności od liczby odzyskiwanych w danym roku mieszkań), zakwalifikowane wnioski umieszczane były na liście przedstawianej do zatwierdzenia Prezydentowi. Osoby, które spełniały kryteria, ale nie zostały wpisane na listę, gdyż uzyskały zbyt małą ilość punktów, były umieszczane w rejestrze osób uprawnionych do ubiegania się o najem i oczekiwały na kolejną weryfikację, mającą na celu utworzenie nowych list na kolejne lata.

(akta kontroli str. 341-355)

Według stanu na 26 czerwca 2020 r.<sup>31</sup>, było 321<sup>32</sup> wniosków osób, którym przysługiwało prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu, ale nie zostały umieszczone na listach sporządzonych na lata 2020-2022, z uwagi na uzyskanie liczby punktów poniżej progu określonego przez Komisję Mieszkaniową<sup>33</sup>, w tym 149 złożonych zostało przez osoby z niepełnosprawnościami<sup>34</sup>. Według stanu na 21 września 2022 r. liczba wniosków spełniających kryteria wskazane w obowiązujących zasadach, które będą brane pod uwagę przy tworzeniu nowych list, wzrosła do 586 wniosków<sup>35</sup>, w tym 244 zostało złożonych przez osoby z niepełnosprawnościami<sup>36</sup>.

(akta kontroli str. 480)

**2.7.** W badanym okresie średni czas oczekiwania na przyznanie lokalu dostosowanego dla osób z niepełnosprawnościami wyniósł:

- dla 21 zawartych w badanym okresie umów na zasadach najmu socjalnego od momentu złożenia wniosku średnio upłynęło 6 lat i 7 miesięcy<sup>37</sup>, z czego najwięcej wyniósł on 14 lat i jeden miesiąc a najmniej 2 lata i 4 miesiące<sup>38</sup>. Czas oczekiwania od momentu umieszczenia na liście osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania był niższy i wyniósł średnio 3 lata i 4 miesiące, z czego najwięcej wyniósł on 7 lat i 3 miesiące a najmniej 2 miesiące;
- dla 33 umów na czas nieokreślony od momentu złożenia wniosku średnio upłynęło 5 lat i 3 miesiące<sup>39</sup>, z czego najwięcej wyniósł on 11 lat i 7 miesięcy a najmniej 1 rok

<sup>31</sup> Tj. dzień zatwierdzenia list

<sup>32</sup> Z tego 92 dotyczyło wniosków o przydział lokalu na czas nieoznaczony, a 229 na czas oznaczony.

<sup>33</sup> Tj. poniżej 390 punktów, wg stanu na dzień zatwierdzenia list - 26.06.2020 r.

<sup>34</sup> Tj. 39 na czas nieoznaczony i 110 na czas oznaczony.

<sup>35</sup> Z tego 145 dotyczyło wniosków o przydział lokalu na czas nieoznaczony a 441 na czas oznaczony.

<sup>36</sup> Tj. 52 na czas nieoznaczony i 192 na czas oznaczony.

<sup>37</sup> Odpowiednio: w 2020 r. 6 lat i 7 miesięcy od momentu złożenia wniosku i 3 lata i 2 miesiące od momentu wpisania na listę, w 2021 r. 6 lat i 6 miesięcy od momentu złożenia wniosku i 3 lata i 2 miesiące od momentu wpisania na listę a w I połowie 2022 r. 7 lat i 5 miesięcy od momentu złożenia wniosku i 5 lat i 1 miesiąc od momentu wpisania na listę.

<sup>38</sup> Z czego 8 umów zawarto do 5 lat od złożenia wniosku a 13 powyżej 5 lat od jego złożenia.

<sup>39</sup> Odpowiednio: w 2020 r. 6 lat i 2 miesiące od momentu złożenia wniosku i 3 lata i 1 miesiąca od momentu wpisania na listę, w 2021 r. 4 lat i 9 miesięcy od momentu złożenia wniosku i 2 lata i 4 miesiące od momentu wpisania na listę a w I połowie 2022 r. 5 lat i 4 miesiące od momentu złożenia wniosku i 1 rok i 8 miesięcy od momentu wpisania na listę.

i 11 miesięcy<sup>40</sup>. Czas oczekiwania od momentu umieszczenia na liście był niższy i wyniósł średnio 2 lata i 4 miesiące, z czego najwięcej wyniósł 4 lata i 8 miesięcy a najmniej 3 miesiące.

(akta kontroli str. 278-281)

Ponadto ustalono, że:

- dla umów na zasadach najmu socjalnego, zawartych na wniosek osób niepełnosprawnych w okresie objętym kontrolą średnie czasy uzyskania lokalu sukcesywnie rosły z 6 lat i 7 miesięcy od momentu złożenia wniosku oraz 3 lata i 2 miesiące od momentu wpisania na listę w 2020 r. do 7 lat i 5 miesięcy od momentu złożenia wniosku oraz 5 lat i 1 miesiąca od momentu wpisania na listę w I półroczu 2022 r.;
- dla umów najmu lokalu na czas nieokreślony zawartych na wniosek osób niepełnosprawnych w okresie objętym kontrolą, średnie czasy uzyskania lokalu sukcesywnie malały z 6 lat i 2 miesiące od momentu złożenia wniosku oraz 3 lata i 1 miesiąca od momentu wpisania na listę w 2020 r. do 5 lat i 4 miesiące od momentu złożenia wniosku oraz 1 roku i 8 miesięcy od momentu wpisania na listę w I połowie 2022 r.

(akta kontroli str. 278-281)

Wiceprezydent wyjaśnił, że przyczyną długiego okresu oczekiwania na przyznanie lokalu w badanym okresie (Miasto nie różnicowało osób w kolejce pod kątem ich niepełnosprawności) było m.in.:

- odzyskiwaniem lokali w tzw. naturalny sposób (tj. z powodu rezygnacji, zgonu lub eksmisji – często z ustalonym przez sąd prawem do lokalu socjalnego) oraz koniecznością ich remontowania, gdyż lokale w większości były w złym stanie technicznym i wymagały znacznych nakładów remontowych. Często też mieszkania były porzucane i najemcy wyprowadzali się nie zdawszy lokalu, co skutkowało koniecznością długotrwałej procedury prowadzącej do odzyskania władztwa nad nim;
- nie kupowaniem nowych mieszkań do zasobu gminy;
- procedurą remontów przeprowadzanych przez ZBILK, która nie odbywała się w sposób natychmiastowy, gdyż występowała konieczność uzyskania stosownych zgód lub ustalenia warunków z dostawcami mediów oraz wyboru wykonawców prac zgodnie z obowiązującymi przepisami pzp<sup>41</sup>;
- sytuacją finansową Miasta, która nie pozwalała na zaspokojenie wszystkich potrzeb w ramach dostosowania lokali dla osób niepełnosprawnych;
- odmowami objęcia lokalu przez wnioskodawców (nawet jeśli lokal był dostosowany dla osób niepełnosprawnych nie zawsze przedstawienie propozycji kończyło się objęciem lokalu, co skutkowało dalszym oczekiwaniem).

Ponadto wyjaśnił, że:

- przyczynami wzrostu czasu oczekiwania na najem socjalny był m.in. standard lokali (który był zgodny z przepisami prawa, ale nie zawsze z oczekiwaniami wnioskodawców), co oznacza, że najemcy nie obejmowali proponowanych lokali, jak również fakt, iż liczba lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych była zbyt mała w stosunku do zapotrzebowania;
- przyczynami zmniejszania się czasu oczekiwania na najem na czas nieoznaczony był wzrost liczby takich lokali, co wynikało z przekazania do użytkowania w 2021 r. nowego budynku oraz z większej ilości lokali, które wnioskodawcy zdecydowali się objąć, pomimo nieprzystosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych, oświadczając, że lokal spełnia ich oczekiwania.

(akta kontroli str. 341-355)

<sup>40</sup> Z czego 17 umów zawarto do 5 lat od złożenia wniosku a 16 powyżej 5 lat od jego złożenia.

<sup>41</sup> Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz.U. z 2022, poz. 1710, ze zm.).

2.8. Na podstawie badania 28 spraw<sup>42</sup> o przydział lokalu dla osób niepełnosprawnych ustalono, że:

- a) we wszystkich przypadkach rozpatrywanie wniosków odbywało się zgodnie z kryteriami określonymi w obowiązujących zasadach wynajmowania lokalu oraz zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy, z czego 25 wnioskodawców spełniało kryteria dochodowe w nich wskazane, a w przypadku trzech, które ich nie spełniały, Prezydent, zgodnie z § 5 pkt 6 obowiązujących zasad, na podstawie indywidualnej decyzji podjął decyzję o pominięciu tego kryterium<sup>43</sup>;
- b) we wszystkich przypadkach osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu złożyły deklaracje o wysokości dochodów oraz oświadczenia majątkowe, które zostały przez Urząd zweryfikowane (na etapie składania wniosku oraz później przed przedstawieniem propozycji zawarcia umowy) zgodnie z wymogami wskazanymi w art. 21b ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

(akta kontroli str. 411-412)

Na dzień 31 sierpnia 2022 r. na listach osób zakwalifikowanych i oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu Miasta, w zakresie spraw dotyczących przyznania lokalu osobom z niepełnosprawnościami, znajdowało się łącznie 33 wnioskodawców, tj.:

- a) 24 wnioski zostały zakwalifikowane i wpisane na listę do zawarcia umowy najmu socjalnego, z czego 12 spraw dotyczyło wniosków niezrealizowanych w latach poprzednich, a 12 stanowiło wnioski które zakwalifikowano na listę 2020-2022;
- b) dziewięć osób zostało zakwalifikowanych i wpisanych na listę do zawarcia umowy na czas nieoznaczony, z czego jedna sprawa dotyczyła wniosku niezrealizowanego w latach ubiegłych, a osiem wniosków, które zakwalifikowano na listę 2020-2022.

(akta kontroli str.291-294)

W wyniku badania czterech z 33 spraw<sup>44</sup>, które na dzień kontroli 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.

(akta kontroli str. 411-412)

W okresie objętym kontrolą, zgodnie z § 29 pkt 2 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali, zarządzeniem Prezydenta powoływana została Społeczna Komisja Mieszkaniowa<sup>45</sup>, do zadań której należało opiniowanie projektów list osób, które były uprawnione do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego, które po zaopiniowaniu zatwierdzane były przez Prezydenta.

(akta kontroli str. 58-102, 341-355, 414-416)

Wiceprezydent wyjaśnił, w jego ocenie przyjęte rozwiązanie dotyczące powoływania społecznej komisji mieszkaniowej oraz określania jej składu, zapewniało gwarancję faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w sprawowaniu kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Ponadto wskazał także, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali, wskazująca, iż przedmiotowa komisję powołuje Prezydent, została przekazana Wojewodzie Pomorskiemu, który nie uznał jej za sprzeczną z prawem, nie

<sup>42</sup> Dobranych na podstawie osądu kontrolera, z tego 24 z 54 spraw dla których lokal został wynajęty oraz cztery z 33 oczekujących na jego przyznanie.

<sup>43</sup> Dotyczyło to wnioskodawców znajdujących się w wyjątkowych sytuacjach związanych z koniecznością reakcji na kryzys, lub wobec których wynajęcie lokalu jest w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie uzasadnione.

<sup>44</sup> W ramach badania wybranych 28 spraw w zakresie rozpatrywania wniosków o przydział lokalu dla osób niepełnosprawnych.

<sup>45</sup> Zarządzenie nr 1854/2020/VIII/R z dnia 21.01.2020 r., zmienione Zarządzeniem Prezydenta Nr 3562/2021/VIII/R z dnia 20.04.2021 r. W skład komisji wchodził Dyrektor Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (a od 20.04.2021 r. z-ca Dyrektora) oraz czterech przedstawicieli Rady Miasta.

orzekł o jej nieważności (w całości lub w części), jak również nie zaskarżył jej do sądu administracyjnego, co, w jego ocenie, potwierdza jej prawidłowość. Wyjaśnił ponadto, że w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 21 stycznia 2020 r. nie została powołana Społeczna Komisja Mieszkaniowa z uwagi na brak pracy w tym okresie nad nowymi listami (prace nad nimi rozpoczęły się dopiero po przyjęciu przez Gminę nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali tj. po 15 października 2019 r.) w związku z tym ww. komisje powołano dopiero 21 stycznia 2020 r.

(akta kontroli str. 341-355)

**2.9.** W wyniku badania 28 spraw (wskazanych w pkt. 2.8 wystąpienia) ustalono, że w 24 sprawach Wydział Spraw Społecznych Urzędu wystąpił o zawarcie umów najmu, z czego 17 na czas nieoznaczony, a w siedmiu na czas oznaczony na okres dwóch lat. We wszystkich badanych sprawach umowy z najemcami podpisywał ZBLIK.

(akta kontroli str. 411-412, 481-512)

Za monitorowanie terminu zakończenia umów (zawartych na czas określony) odpowiedzialny był pracownik Urzędu na stanowisku podinspektora w wydziale Spraw Społecznych, któremu przypisano to zadanie w zakresie obowiązków.

Zastępca Naczelnika Wydziału Spraw Społecznych Urzędu, wyjaśniła, że ww. monitorowanie odbywało się raz w miesiącu, a w przypadku zbliżania się upływu okresu ich obowiązywania wysyłane było pismo informujące najemcę o tym fakcie (do pisma załączany był m.in.: szablon wniosku o wynajęcie lokalu oraz lista załączników jakie należy złożyć). Po dostarczeniu dokumentacji przeprowadzana była weryfikacja, pod kątem spełniania kryteriów wskazanych w obowiązujących zasadach, a po ich potwierdzeniu kierowane było pismo do ZBLIK o podpisanie umowy z najemcą (na czas określony lub nieokreślony, w zależności od spełnionych kryteriów). Wyjaśniła również, że w uzasadnionych przypadkach, gdy brak było odpowiedzi na wysłaną korespondencję, Gmina mogła wystąpić na drogę postępowania sądowego, lub w przypadku osób niepełnosprawnych, skierować wniosek do Prezydenta o indywidualną decyzję bezumownego pozostawienia osoby w lokalu – w badanym okresie w stosunku do osób niepełnosprawnych nie wystąpiły takie przypadki.

(akta kontroli str. 417-420)

Weryfikacja kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu, wynikającej z art. 21c pkt 1 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy w badanym okresie uregulowane zostało w § 8 pkt. 5 załącznika do uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2022-2026, zgodnie z którym okresowa weryfikacja spełniania przez najemców kryterium wartości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu, następować będzie co 5 lat, natomiast pierwsza weryfikacja odbędzie się w roku 2024.

(akta kontroli str. 83-102)

**2.10.** W badanym okresie łącznie 21 wnioskodawców z niepełnosprawnościami (zakwalifikowanych na liście do zawarcia umowy) zawarło umowy na najem lokalu na zasadach najmu socjalnego, z czego w jednym przypadku wynajęty lokal był lokalem dostosowanym dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 298-299)

W wyniku badania siedmiu z 21 ww. spraw, ustalono że:

- a) przyznane lokale spełniały warunki wskazane w art. 22 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, w szczególności były to lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny a powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy była wyższa niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>;
- b) umowy najmu zawierane były na czas określony wynoszący dwa lata;

- c) najemnicy spełniali warunki określone w art. 23 ust 2 ww. ustawy, tj. nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu, a ich dochody nie przekraczały wysokości określonej w uchwale Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali;
- d) po pozytywnej weryfikacji wniosków, Urząd kierował wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu socjalnego, która przygotowywana była i zawierana ze ZBILK..

(akta kontroli str. 421-426)

**2.11.** W latach 2019-2022 (do 31 sierpnia), osoby z niepełnosprawnościami w 34 sprawach odmawiały przyjęcia wskazanego lokalu, z tego:

- a) w 19 przypadkach odmowy dotyczyły osób wpisanych na listę najmu socjalnego, z tego w ośmiu sprawach<sup>46</sup> po kolejnych propozycjach objęcia lokalu została podpisana umowa najmu, a w 11<sup>47</sup> osoby te nadal oczekują na liście;
- b) dla 15 spraw odmowy dotyczyły osób wpisanych na listę najmu na czas nieoznaczony, z tego w 10 sprawach<sup>48</sup> ) po kolejnych propozycjach objęcia lokalu została podpisana umowa najmu, a w pięciu przypadkach<sup>49</sup> osoby te nadal oczekują na liście.

(akta kontroli str. 427-433)

W zakresie określenia sposobu postępowania w przypadku odmowy przyjęcia lokalu w obowiązujących w badanym okresie dwóch uchwałach w sprawie zasad wynajmu lokali, ustalono, że:

- a) dla uchwały obowiązującej w 2019 r. (do 14 października), zapisy w tym zakresie uregulowano w § 29 pkt 4 zasad wynajmu lokali, w których wskazano, że trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajmu lokalu zaistniała w czasie od daty umieszczenia na liście spowoduje ponowne zweryfikowanie wniosku i w przypadku pozytywnego spełnienia wymogów umieszczenie osób na ostatniej pozycji aktualnych list lokali socjalnych lub lokali komunalnych, chyba że szczególne okoliczności, przede wszystkim dotyczące stanu zdrowia wnioskodawcy, uzasadniają odstępianie od tej zasady, decyzję w sprawie odstępiania od jej stosowania podejmuje Prezydent Miasta.

Ponadto w § 29 pkt. 3 i 5 uregulowano również podstawę do skreślenia z list, wskazując, że może to być:

- zmiana sytuacji majątkowej mająca wpływ na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, o czym decyzje podejmuje Prezydent na wniosek właściwego wydziału;
- niespełnienie kryteriów, o których mowa w § 5 zasad wynajmu lokali (dotyczących m.in. kryteriów dochodowych jakie musi spełniać wnioskodawca) oraz zaistnienie okoliczności wskazanych w § 7 ww. zasad (dotyczących m.in. pozostawienia bez rozpoznania wniosków dla których nie złożono stosownych oświadczeń i dokumentów umożliwiających przeprowadzenie analizy jego sytuacji lub potwierdzono w nich nieprawdę).

- b) dla uchwały obecnie obowiązującej (od 15 października 2019 r.) nie wskazano zapisów określających sposób postępowania w przypadku odmowy przyjęcia lokalu. Zgodnie z § 28 pkt. 3 obowiązujących zasad wynajmu lokali, podstawą do skreślenia z list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy była zmiana sytuacji majątkowej lub materialnej mająca wpływ na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

(akta kontroli str. 103-161)

<sup>46</sup> Dla których odmawiano przyjęcia zaproponowanego lokalu od jednego do pięciu razy.

<sup>47</sup> Dla których odmawiano od jednego do trzech razy.

<sup>48</sup> Dla których odmawiano przyjęcia zaproponowanego lokalu od jednego do dwóch razy.

<sup>49</sup> Dla których odmawiano od jednego do pięciu razy.

Badanie wybranych pięciu spraw<sup>50</sup> dla których niepełnosprawni wnioskodawcy odmówili przyjęcia lokalu, ustalono, że:

- a) odmowy dotyczyły czterech osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego (które odmówiły od trzech do pięciu razy), a w jednym przypadku najmu na czas nieokreślony osoba odmawiała pięć razy, z czego dla trzech spraw po kolejnych propozycjach objęcia lokalu umowa najmu została podpisana (dla najmu socjalnego), a dwie osoby (jedna dla najmu socjalnego i jedna dla najmu na czas nieokreślony) nadal oczekują na liście;
- b) dla wszystkich spraw udzielone odmowy nie rodziły żadnych skutków dla wnioskodawców, a Urząd postępował w ww. sprawach zgodnie z zapisami określonymi w zasadach wynajmowania lokali;
- c) przyczynami odmów, wskazywanymi przez wnioskodawców były m.in.: patologiczne sąsiedztwo i hałas, nieodpowiednia dzielnica, brak ogrzewania centralnego, brak łazienki, drugie piętro i przerażająca klatka schodowa<sup>51</sup> lub zbyt mały metraż mieszkania;
- d) z uwagi na rezygnację z objęcia lokali w badanych sprawach wydłużenie oczekiwania na wynajęcie lokalu wyniosło od 1 roku i 1 jednego m-ca do 5 lat i 3 m-cy dla trzech spraw dla których lokal został wynajęty, oraz od 1 roku i 4 m-cy do 1 roku i 9 m-cy dla dwóch spraw które nadal oczekują na liście<sup>52</sup>.

(akta kontroli str. 434-435)

W badanym okresie łącznie 15 wnioskodawców<sup>53</sup>, będących osobami z niepełnosprawnością zostało skreślonych z list osób oczekujących na przyznanie lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy, z tego:

- a) osiem osób z uwagi na zgon,
- b) jedna z uwagi na złożenie rezygnacji;
- c) sześć osób w wyniku indywidualnej decyzji podjętej przez Prezydenta, na podstawie § 28 zasad wynajmowania lokali, które dotyczyły m.in.: przekroczenia kryterium dochodowego, nabycia lokalu przez wnioskodawcę, realizacji postanowienia sądu o eksmisji z prawem do lokalu<sup>54</sup>, brak możliwości skontaktowania się z wnioskodawcą, chęć uzyskania tytułu prawnego do zajmowania lokalu pomimo niespłaconych zaległości oraz trzykrotna odmowa objęcia wskazanego lokalu (w tym przypadku osoba została wykreślona z listy osób oczekujących na najem na czas nieokreślony, gdyż na mocy wyroku sądu przysługiwało jej prawo do najmu socjalnego i na tej liście została wyszczególniona).

(akta kontroli str. 346-402, 405-410, 436-438)

**2.12.** W badanym okresie do Urzędu nie wpłynęły skargi od obywateli związane z przydzieleniem lokali dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 314-322, 440-477)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.

<sup>50</sup> Dobranych na podstawie osądu kontrolera, dla których liczba odmów dla złożonych propozycji była w badanym okresie największa.

<sup>51</sup> Wnioskodawca nie posiadał naruszenia sprawności ruchu.

<sup>52</sup> Liczone od momentu przekazania pierwszej propozycji objęcia lokalu do jego wynajęcia lub dnia sporządzenia badania tj. 2.09.2022 r.

<sup>53</sup> W tym: 13 dla list 2017-2018 oraz dwóch z list 2020-2022

<sup>54</sup> Wnioskodawca objął lokal socjalny 29.11.2019 r. i z uwagi na bezprzedmiotowość postępowania został w dniu 10.03.2020 r. skreślony z listy osób oczekujących na przyznanie lokalu.

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

Opis stanu faktycznego

**3.1.** W latach 2019-2022 (do 30 września) zadania w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Miasta, administrowania budynkami oraz lokalami mieszkalnymi, stanowiącymi własność Miasta, utrzymywanie sprawności technicznej i użytkowej eksploatowanych budynków, lokali i infrastruktury, ustalanie potrzeb i ich realizacja w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych, przygotowywanie i realizowanie wskazanych zadań inwestycyjnych wraz z prowadzeniem nadzoru inwestorskiego dla inwestycji gminnych, zawieranie umów na najem lokali mieszkalnych na podstawie zasad określonych przez Radę Miasta Gdyni i Prezydenta Miasta Gdyni realizował ZBLIK<sup>55</sup>.

W latach 2019-2022 (do 30 września) Miasto podejmowało działania w celu stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wszystkich osób tworzących wspólnotę samorządową, w tym osób niepełnosprawnych. W okresie objętym kontrolą jedną inwestycję, w wyniku której Miasto uzyskało 30 lokali mieszkalnych przystosowanych dla osób z niepełnosprawnością<sup>56</sup>. Ponadto ZBLIK zrealizował także zadania inwestycyjne polegające na remoncie trzech lokali mieszkalnych<sup>57</sup>, w których przeprowadzone prace remontowe pozwoliły na dostosowanie ich dla osób z niepełnosprawnością. Inwestycje te sfinansowane zostały z Funduszu Dopłat.

(akta kontroli str. 517-915, 961-964, 923-959)

**3.2.** W mieście w okresie objętym kontrolą przeprowadzono jedną nową inwestycję mieszkaniową polegającą na budowie budynku komunalnego wielorodzinnego przy ulicy Dickmana w Gdyni – Oksywie. Prezydent złożył w dniu 5 sierpnia 2019 r. wniosek o udzielenie pożyczki rewitalizacyjnej na realizację projektu inwestycyjnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020, który został zatwierdzony w dniu 23 września 2019 r. przez Komitet Inwestycyjny. Przedmiotem zrealizowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem o udzielenie pożyczki rewitalizacyjnej<sup>58</sup>, był budynek wielorodzinny o powierzchni 2 288,85 m<sup>2</sup>, dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, w którym powstało 30 mieszkań, rowerownia, ogród społeczny oraz dwa pomieszczenia do rekreacji mieszkańców. W obrębie inwestycji zaplanowano wybudowanie 45 miejsc postojowych, w tym dziewięć dla osób niepełnosprawnych. Inwestycję przeprowadziło Laboratorium Innowacji Społecznych.

(akta kontroli, str. 529-583)

**3.3.** W okresie objętym kontrolą Miasto, przy realizacji inwestycji mieszkaniowych związanych z lokalami dla osób niepełnosprawnych, korzystało ze środków Funduszu

<sup>55</sup> Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2017 r. nr XXXIV/921/17 sprawie połączenia jednostek budżetowych: Administracji Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni i Administracji Budynków Komunalnych Nr 4 w Gdyni. (Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 3170).

<sup>56</sup> Lokale mieszkalne przy ul. Dickmana.

<sup>57</sup> Lokale mieszkalne przy ul. Zamenhofska, Kapitańskiej i Warszawskiej.

<sup>58</sup> Wniosek o udzielenie pożyczki rewitalizacyjnej z dnia 5 sierpnia 2019 r. na realizację projektu inwestycyjnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020 w ramach Osi Priorytetowej: Konwersja, Działanie 8.2 – Kompleksowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne – wsparcie pozadotacyjne" zatwierdzony przez Komitet Inwestycyjny – organ podejmujący decyzje dotyczące działalności pożyczkowej BGK pełniący rolę pośrednika finansowego w 23 września 2019 r.

Dopłat<sup>59</sup> na remont 130 lokali mieszkalnych (z czego trzy były to lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych). Miasto skorzystało również z pożyczki rewitalizacyjnej<sup>60</sup> na realizację projektu inwestycyjnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020 pod nazwą „Budowa budynku komunalnego wielorodzinnego przy ulicy Dickmana w Gdyni-Oksywie”. Przedmiotem zawartej umowy było udzielenie pożyczki do dnia 17 września 2034 r. wyłącznie na sfinansowanie do 79% wydatków kwalifikowalnych, nie więcej jednak niż do wysokości kwoty udzielonej pożyczki, w związku z realizacją ww. projektu. Miasto dokonało spłaty pierwszej raty udzielonej pożyczki zgodnie z określonym harmonogramem spłat pożyczki i odsetek, stanowiących załącznik do ww. Umowy. Powyższe inwestycje zostały zrealizowane przez ZBLIK.

Miasto nie korzystało z dotacji z budżetu państwa oraz ze środków z Funduszu Dostępności na realizację inwestycji mieszkaniowych związanych z lokalami dla osób niepełnosprawnych.

Zgodnie z wyjaśnieniem Zastępcy Prezydenta, ze względu na specyfikę środków Funduszu Dostępności będących preferencyjną pożyczką, Miasto podjęło decyzję, że wystąpienie o środki z Funduszu Dopłat było bardziej korzystne.

(akta kontroli, str. 306, 517-519, 922)

**3.4.** Miasto w latach 2019-2022 (do 30 września ) wystąpiło trzykrotnie z wnioskiem o udzielenie wparcia ze środków Funduszu Dopłat znajdujących się w dyspozycji Banku Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) z przeznaczeniem na remont i przebudowę lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. W ramach jednej umowy<sup>61</sup> zawartej pomiędzy BGK a Miastem wyremontowano 76 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdynia. Wśród wyremontowanych lokali, dwa to lokale dla osób z niepełnosprawnością, znajdujące się przy ul. Kapitańskiej oraz ul. Zamenhofa w Gdyni. W ramach kolejnej umowy<sup>62</sup> zawartej pomiędzy BGK a Gminą Miasta Gdyni wyremontowano 20 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdynia, z czego jeden lokal mieszkalny znajdujący się przy ul. Warszawskiej w Gdyni przystosowany został dla osoby z niepełnosprawnością. Przedsięwzięcia te zostały zrealizowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu w sprawie standardów przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem Funduszu Dopłat.

Remonty i przebudowy lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego ze środków Funduszu Dopłat realizowane były na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych<sup>63</sup>. Miasto w wyniku realizacji tego przedsięwzięcia pozyskało trzy lokale dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Z wyjaśnień złożonych przez Wiceprezydenta wynika, że powyższe inwestycje nie były przedsięwzięciami wskazanymi w art. 5 ust. 1 ww. ustawy. Ponadto Miasto planuje wystąpić w 2023 r. o dofinansowanie ze środków Funduszu Dopłat na remonty kolejnych mieszkań uwzględniając istniejące potrzeby i możliwości.

(akta sprawy, str. 517-519, 520-650)

<sup>59</sup> Umowa nr BSK/21/21/0002077 z dnia 18 sierpnia 2021r. zawarta pomiędzy Bankiem Gospodarstwa Krajowego a Gminą Miasta Gdyni na kwotę 2 672,9 tys. zł (w ramach której koszt wykonanych prac budowlanych w lokalu przy ul. Zamenhofa wyniósł 47,8 tys. zł) z czego 80% stanowiły środki Funduszu Dopłat tj. 2 138,3 tys. zł oraz Umowa nr BSK/22/22/0002572 z dnia 23 czerwca 2022 r. zawarta pomiędzy Bankiem Gospodarstwa Krajowego a Gminą Miasta Gdyni na kwotę 1 282, 65 zł (z czego 80% stanowiły środki z Funduszu Dopłat tj. 1 026,12 tys. zł).

<sup>60</sup> Umowa inwestycyjna nr IJ19-03394 z dnia 4 lutego 2020 r. zawarta pomiędzy Bankiem Gospodarstwa Krajowego a Gminą Miasta Gdyni na kwotę 6 315 307,25 zł, wyłącznie na sfinansowanie do 79% wydatków kwalifikowalnych (wkład własny w finansowaniu wyniósł 21% wartości projektu zaakceptowanego przez BGK).

<sup>61</sup> Umowa nr BSK/21/21/0002077 z dnia 18 sierpnia 2021r. oraz aneks z dnia 23 listopada 2021 r.

<sup>62</sup> Umowa nr BSK/22/22/0002572 z dnia 23 czerwca 2022 r.

<sup>63</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 377, ze zm.



Badaniem objęto jedną umowę<sup>64</sup> zawartą pomiędzy Gminą Miasta Gdynia a BGK w zakresie udzielenia finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, w wyniku którego ustalono, że:

- umowa o udzielenie wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia dotyczyła remontu 76 lokali mieszkalnych. Planowano zmodernizować lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2528,92 m<sup>2</sup> położone w Gdyni (wg. adresów wskazanych w załączniku nr 8 do wniosku o udzielenie wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat);
- wartość inwestycji wyniosła: 2 672,9 tys. zł, z czego BGK udzielił wsparcia finansowego do wnioskowanej przez Beneficjenta kwoty wsparcia w wysokości 2 138,3 tys. zł.
- w ramach realizacji powyższej umowy ZBiLK zawarł z wykonawcą umowę na roboty budowlane w zakresie remontu pięciu niezamieszkałych gminnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Gdyni<sup>65</sup>;
- w ramach pozyskanej dotacji wykonano działania, związane z przystosowaniem zasobu mieszkalnego do zamieszkania tj. lokale mieszkalne w których miały być prowadzone roboty stanowiły tzw. pustostany czyli niezamieszkałe przez najemców. Środki z dotacji na remont powyższych lokali zostały wydatkowane zgodnie z przeznaczeniem i na warunkach określonych w umowie.

Zgodnie z wyjaśnieniem Wiceprezydenta, dokumenty dotyczące rozliczenia udzielonego wsparcia po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia zostaną przygotowane po rozliczeniu tej inwestycji – zgodnie z zapisami przedmiotowej umowy, dniem zakończenia realizacji inwestycji jest dzień, w którym zgodnie z odrębnymi przepisami można przystąpić do użytkowania zmodernizowanego zasobu. Ze względu na fakt, że nie wszystkie lokale objęte remontem w ramach umowy zostały odebrane i przekazane do użytkowania, nie rozliczono jeszcze inwestycji. Maksymalny czas realizacji przedsięwzięcia objętego wsparciem nie może przekroczyć 36 miesięcy od dnia rozpoczęcia tj. od dnia 2 czerwca 2021 r.<sup>66</sup>.

(akta kontroli, str. 517-519, 520- 528)

**3.5.** Budynki mieszkalne i otoczenie budynków, w których były lokale dla osób niepełnosprawnych lub zamieszkałe przez osoby z niepełnosprawnościami administrowane były przez ZBLIK, którego zadaniem było także założenia i prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.

(akta kontroli, str. 961-964)

Stwierdzona  
nieprawidłowość

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

**OCENA CZĄSTKOWA**

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie pozyskiwania nowych lokali dla osób niepełnosprawnych, w których znajdowały się lokale dla osób niepełnosprawnych.

W związku z przydzieleniem zadań inwestycyjnych i modernizacyjnych dotyczących mieszkalnictwa, a także administrowania budynkami i lokalami, stanowiącymi zasób komunalny Miasta, innym jednostkom budżetowych Miasta, NIK odstępuje od oceny działań Urzędu w tym zakresie.

<sup>64</sup> Umowa nr BSK/21/21/0002077 z dnia 18 sierpnia 2021 r.

<sup>65</sup> Wśród których wyremontowano i dostosowano dla osób niepełnosprawnych dwa lokale znajdujące się przy Zamenhofa i Kapitańskiej.

<sup>66</sup> do dnia 2 czerwca 2023 r.

## IV. Uwagi i wnioski

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

## 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.

Gdańsk, dnia 14 października 2022 r.

Kontroler  
Jacek Żmurko  
główny specjalista kontroli państwowej

  
.....  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Gdańsku


p.o. WICEDYREKTOR DELEGATURY  
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI  
w Gdańsku

dup.  
  
.....  
podpis

Kontroler  
Agata Bloch  
specjalista kontroli państwowej

  
.....  
podpis

Kontroler  
Milena Szymańska  
główny specjalista kontroli państwowej

  
.....  
podpis



LGD.410.016.02.2022

Gdańsk, dnia 17.10.2022r.

### UPOWAŻNIENIE

Upoważniam Panią Ewę Duskę - p.o. wicedyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Gdańsku do podpisania wystąpienia po kontroli P/22/004 – „Udostępnianie osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów mieszkaniowych gmin” , przeprowadzonej w URZĄD MIASTA GDYNI.

p.o. DYREKTOR DELEGATURY  
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI  
w Gdańsku  
*Ewa Duska*  
Tomasz Stachowicz

