



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD.410.016.06.2022

Pani
Katarzyna Tylingo - Chmielewska
Dyrektor Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych
w Gdyni

Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni
ul. Hugo Kołłątaja 1
81-383 Gdynia

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni, ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia (dalej: ZBiLK)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Katarzyna Tylingo-Chmielewska, Dyrektor ZBLIK, od 5 stycznia 2021 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: Izabela Erecińska, Dyrektor ZBiLK, od 2 listopada 2017 r. do 30 czerwca 2020 r. Katarzyna Tylingo-Chmielewska, pełniąca obowiązki Dyrektora ZBiLK od 2 lipca 2020 r. do 4 stycznia 2021 r. <p style="text-align: right;">(akta kontroli str. 3)</p>
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 z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Jacek Żmurko, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LGD/140/2022 z dnia 9 września 2022 r.2. Agata Bloch, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LGD/138/2022 z dnia 9 września 2022 r. <p style="text-align: right;">(akta kontroli str.1, 2)</p>

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Administrowane przez ZBiLK, z ramienia Miasta Gdyni, lokale przystosowane dla osób z niepełnosprawnościami lub przez nie zamieszkiwane utrzymywane były we właściwym stanie technicznym w tym zapewniono prawidłowe prowadzenie wymaganych dokumentów dotyczących eksploatacji (m.in. książek obiektów budowlanych) jak również na bieżąco i terminowo przeprowadzano kontrole okresowe. Ponadto ZBiLK w badanym okresie podjął szereg działań zapewniających utrzymanie administrowanych obiektów w należytym stanie, a ustalone w wyniku przeprowadzonych kontroli zalecenia i wnioski były realizowane. W wyniku podejmowanych działań w badanym okresie dostosowano łącznie trzy lokale dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz administrowano nowo wybudowanym budynkiem, który w całości dostosowano dla takich osób. Ponadto w przypadku lokali modernizowanych, ZBiLK wraz z Laboratorium

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

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

Innowacji Społecznych i Urzędem Miasta Gdynia (dalej: „UM Gdynia”) był w trakcie opracowywania założeń do standardów m.in. w zakresie określającym minimalny standard gminnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu, których głównym celem będzie zwiększenie liczby mieszkań dostępnych oraz przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami i seniorów.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej³ kontrolowanej działalności

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

Opis stanu faktycznego

Zadania dotyczące opracowywania i uchwalania Wieloletnich Programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019-2022 (do 30 września) nie były realizowane przez ZBiLK. Powyższe zadania realizowane były przez UM Gdynia i zostały ocenione w wystąpieniu pokontrolnym do niego skierowanym.

(akta kontroli str.5-8, 55-99)

OCENA CZĄSTKOWA

W związku z nierealizowaniem przez ZBiLK ww. zadań Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od oceny powyższego obszaru.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

2.1. W badanym okresie zadania zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym były realizowane przez ZBiLK. Zgodnie ze Statutem⁴ ZBiLK przedmiotem działania Zarządu było m.in. zawieranie umów na najem lokali mieszkalnych na podstawie zasad określonych przez Radę Miasta Gdyni i Prezydenta Miasta Gdyni. Umowy najmu lokalu mieszkalnego zawierano na podstawie skierowań otrzymywanych z Wydziału Spraw Społecznych UM Gdynia. W skierowaniach określono dane wynajmującego i najemcy/najemców, informacje dotyczące przedmiotu najmu oraz okres obowiązywania umowy. ZBiLK zawierał umowy zgodnie ze wskazaniami UM Gdynia.

W badanym okresie zawarto łącznie 21 umów z osobami z niepełnosprawnościami na najem lokalu na zasadach najmu socjalnego.

W wyniku badania siedmiu⁵ z 21 ww. spraw, ustalono że:

- a) lokale w których zamieszkiwały osoby (w tym z niepełnosprawnościami) spełniały warunki wskazane w art. 22 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy⁶, w szczególności były to lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny a powierzchnia pokoi przypadająca na członka

³ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁴ Uchwała nr XXXIV/921/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie połączenia jednostek budżetowych: Administracji Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni i Administracji Budynków Komunalnych Nr 4 w Gdyni wraz załącznikiem do Uchwały tj. Statutem określającym zakres działania oraz zasady funkcjonowania jednostki budżetowej pod nazwą „Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni”, dalej uchwała o połączeniu jednostek budżetowych (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3170).

⁵ Umowy nr ZBLiK.IEA.WN.511.65.2021 z dnia 24.06.2021 r., ZBLiK.IEA.WN.511.10.2021 z dnia 11.02.2021 r., ZBLiK.IEA.PM.511.83.2021 z dnia 16.07.2021 r., ZBLiK.IEA.510.171.2020 z dnia 03.11.2020 r., ZBLiK.IEA.LKK.511.23.2022 z dnia 03.03.2022 r., ZBLiK.IEA.RS.511.56.2022 z dnia 29.04.2022 r., ZBLiK.DD.511.40.2022 z dnia 13.04.2022 r.

⁶ 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”).

- gospodarstwa domowego najemcy była wyższa niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²;
- b) umowy najmu zawierane były na czas określony wynoszący dwa lata;
 - c) w umowach wskazano uprawnienia najemcy do wyłącznego używania lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
 - d) w umowach wskazano zobowiązanie do uiszczania czynszu najmu i innych opłat miesięcznych oraz nie dokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję mieszkaniową lokalu lub budynku.

(akta kontroli str.5-8, 222-252)

W okresie objętym kontrolą obowiązywały dwa zarządzenia⁷ Prezydenta Miasta Gdyni w sprawie stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni, w których wprowadzono stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych dla poszczególnych kategorii mieszkań w mieszkaniowym zasobie Gminy.

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

- a) badane umowy zawierane były zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami wynajmowania lokali⁸;
- b) stawki czynszu nie przekraczały połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy tj. w okresie od 2017 r. do 2021 r. – stawka wynosiła 1,0 zł/m² (najniższa stawka podstawowa 2,01 zł /m²). W okresie od 2021 r.– stawka wynosiła 2,25 zł /m² (najniższa stawka podstawowa 4,50 zł/m²).

(akta kontroli str. 166-171)

ZBiLK wraz z Wydziałem Dostępności UM Gdynia oraz Laboratorium Innowacji Społecznych był w trakcie opracowywania dokumentu określającego minimalny standard gminnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych przeznaczonych do najmu, na podstawie wskazań wynikających z zapisów Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni, który był na etapie końcowych uzgodnień. Powyższy dokument określał stan techniczny gminnych lokali mieszkalnych przekazywanych najemcom, wymagania dotyczące układu funkcjonalnego i stanu technicznego gminnego lokalu oraz określenia minimalnych wymagań w zakresie remontów oraz standardów mieszkań dostępnych, w szczególności dostosowania ich do wymagań najemców o specjalnych potrzebach oraz umożliwienia dostępu do nich osobom z niepełnosprawnościami.

(akta kontroli, str. 172-212)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania ZBiLK w zakresie zawierania umów na najem socjalny zgodnie z obowiązującymi zasadami wynajmowania lokali.

⁷ Zarządzenie nr 5599/17/VII/M oraz nr 3725/21/VIII/M.

⁸ Uchwała Rady Miasta Nr XIII/255/15 z dnia 28 października 2015 r obowiązująca do 14 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3608) oraz XI/392/19 z dnia 28 sierpnia 2019 r. ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Rady Gminy Gdyni Nr XXXVII/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.).

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. Zgodnie z Uchwałą o połączeniu jednostek budżetowych do zadań ZBiLK należało m.in. gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym, gminnymi obiektami użytkowymi, administrowanie nieruchomościami wspólnymi w ramach zawartych umów. Przedmiot działania dotyczył również m.in. prowadzenia administracji budynków, lokali mieszkalnych, użytkowych i innych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni, utrzymywania sprawności technicznej i użytkowej eksploatowanych budynków, lokali i infrastruktury, ustalania potrzeb i ich realizacja w zakresie remontów budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych, przygotowywania i realizowania wskazanych zadań inwestycyjnych wraz z prowadzeniem nadzoru inwestorskiego dla inwestycji gminnych, zawierania umów na najem lokali mieszkalnych na podstawie zasad określonych przez Radę Miasta Gdyni i Prezydenta Miasta Gdyni.

W latach 2019-2022 (do 30 września) ZBiLK nie zawierał umów w sprawie wykonania przez najemców remontów i modernizacji w celu dostosowania lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektor ZBiLK, w latach 2019-2022 do ZBiLK wpłynęło łącznie dziewięć wniosków najemców o dostosowanie lokalu dla osób z niepełnosprawnościami. Remonty te zostały dokonane przez najemców we własnym zakresie i na koszt własny z czego niektóre z nich z dofinansowaniem z PFRON. Warunkiem otrzymania dofinansowania było uzyskanie zgody na realizację prac wydanej przez właściciela lokalu, Gminę Gdynia, którą w tym zakresie działań reprezentował ZBiLK. Wydając pisemną zgodę określano równolegle warunki wykonania prac. W związku z przeprowadzonymi remontami, w ocenie Dyrektora ZBiLK, nie były dokonywane żadne wzajemne rozliczenia, wobec powyższego nie zachodziła konieczność podpisywania umów określających sposób wzajemnych rozliczeń z tego tytułu.

(akta kontroli, str. 5-8, 114-145)

3.2. W wyniku przeprowadzonych oględzin⁹ pięciu budynków (w których znajdowały się lokale przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami/zamieszkałe przez takie osoby), stwierdzono, że:

- cztery budynki były przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych (w tym niepełnosprawnych ruchowo), spełniały warunki w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹⁰ tj. w budynkach wielorodzinnych do wejść do budynków doprowadzono utwardzone dojścia o szerokości minimalnej 1,5 m, urządzono miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystały osoby niepełnosprawne (stanowiska postojowe dla osób niepełnosprawnych miały wymiary wynoszące co najmniej szerokość 3,6 m i długość 5 m), drzwi wejściowe do budynków oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych umożliwiały warunki

⁹ Oględziny budynków przy ul. Okrzei, Wachowiaka, Zamenhofa, Dickmana oraz Widnej w Gdyni przeprowadzono w dniu 16.09.2022 r.

¹⁰ Dz.U. z 2022, poz.1225.

ruchu osobom niepełnosprawnym, miejsca gromadzeń odpadów stałych przy budynkach były dostępne dla osób niepełnosprawnych a zamontowany dźwig osobowy (w jednym z czterech budynków) był przystosowany dla osób niepełnosprawnych;

- jeden budynek powstał w wyniku realizacji nowej inwestycji (budynek czterokondygnacyjny wybudowany w roku 2021), w którym znajdowało się 30 mieszkań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, tj. w budynku zamontowano dźwig osobowy służący komunikacji ogólnej (w tym przystosowany do przewozu osób niepełnosprawnych). Kabina dźwigu osobowego spełniała warunki określone w § 193 ust. 2a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie. Miejsca do gromadzenia odpadów stałych przy budynku zapewniały swobodny dostęp dla osób niepełnosprawnych. Przed wejściem do budynku urządzono siedem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, których wymiary były zgodne z § 21 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia tj. miały wymiary wynoszące co najmniej 3,6 m szerokości i 5 m długość. Miejsca były odpowiednio oznakowane, wejście do budynku utwardzono kostką betonową, zaś drzwi wejściowe oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych umożliwiały swobodne poruszanie osobom niepełnosprawnym. Na ścianie budynku po lewej stronie od wejścia zamontowano tablicę informacyjną ze wskazaniem źródła inwestycji;
- w jednym z pięciu budynków¹¹ w którym lokal zajmowała osoba z ograniczaniem ruchowym, w badanym okresie wykonano remont lokalu¹², polegający na wykonaniu łazienki z kabiną prysznicową, poszerzeniem drzwi wejściowych na szerokość 90 cm oraz zlikwidowaniu różnic wysokości poziomów posadzki. Ustalono również, że w ww. budynku (wybudowanym w 1964 r. składającym się z pięciu kondygnacji), zamontowany był również podjazd dla wózków inwalidzkich zapewniający dostęp osobom niepełnosprawnym. Budynek nie posiadał szybu dźwigowego oraz pochylni umożliwiających dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na wyższych kondygnacjach. Drzwi wejściowe oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych umożliwiały warunki ruchu osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- jeden z budynków¹³ (zamieszkały przez osobę niepełnosprawną) nie był przystosowany dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Był to budynek dwukondygnacyjny (wybudowany w roku 1943), bez zamontowanego szybu dźwigowego, pochylni umożliwiających dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji. W budynku nie zainstalowano również podjazdu dla wózka inwalidzkiego. Najemca powyższego lokalu, złożył w 2021 r. wniosek o wykonanie takiego podjazdu lecz do dnia przeprowadzenia oględzin¹⁴ nie został on jeszcze wykonany.

Zgodnie z wyjaśnieniem Dyrektora ZBiLK realizacja prac, o które wnioskował najemca lokalu przy ul. Wachowiaka, zaplanowana została na rok 2023. Ponadto w dwóch budynkach¹⁵ na wniosek najemców zaplanowano prace polegające na wykonaniu podjazdu dla wózka dla osoby z niepełnosprawnością (budynek po

¹¹ Budynek przy ul. Zamenhofa w Gdyni.

¹² którego koszty sfinansowano z Funduszu Dopłat, umowa nr BSK/21/21/0002077 z dnia 18 sierpnia 2021 r. zawarta pomiędzy Bankiem Gospodarstwa Krajowego a Gminą Miasta Gdyni o udzielenie wsparcia finansowego ze środków Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na remoncie lokali mieszkalnych położonych w Gdyni.

¹³ Budynek przy ul. Wachowiaka w Gdyni.

¹⁴ 16.09.2022 r.

¹⁵ Budynek przy ul. Zamenhofa i Widnej w Gdyni

termomodernizacji, z okresem gwarancji do grudnia 2022 r.) oraz budowy platformy w roku 2023.

(akta kontroli, nr 146-153, 213-221)

Ogłędzinom, w zakresie przystosowania budynków, w których zamieszkiwały osoby z niepełnosprawnościami oraz ich otoczenia, poddano trzy budynki¹⁶, w których znajdowały się takie lokale i w których nie prowadzono przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków od 2019 r. W wyniku przeprowadzonych ogłędzin budynków stwierdzono, że:

- osoby wynajmujące lokale w tych budynkach miały swobodny dostęp do mieszkań, tj. w jednym budynku dostęp na parter kondygnacji budynku zapewniony został poprzez zamontowanie elektrycznych platform schodowych w dwóch klatkach a przy jednej z klatek znajdował się podjazd dla wózków;
- w dwóch budynkach nie zamontowano (przybudowywano) szybu dźwigowego oraz pochylni umożliwiających dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonym na wyższych kondygnacjach, przy czym dostęp do kondygnacji na parterze (na którym znajdowały się m.in. lokale dla osób z niepełnosprawnościami) został zapewniony;
- przy budynkach wielorodzinnych mieszkalnych nie zamontowano ogrodzeń i furtek;
- miejsca gromadzenia odpadów stałych przy budynkach wielorodzinnych zapewniały dostęp dla osób niepełnosprawnych;
- na parkingach przed budynkami zapewniono miejsca postojowe dla samochodów osobowych z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych. Stanowiska postojowe miały wymiary zgodne z § 21 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie. Miejsca zostały odpowiednio oznaczone znakami pionowymi, tabliczkami informującymi, że miejsca były dla osób niepełnosprawnych oraz znakiem poziomym z namalowanym białą farbą symbolem osoby niepełnosprawnej;
- dojścia do budynków były utwardzone, zainstalowano chodniki z kostki brukowej, betonowej zaś drzwi wejściowe oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych umożliwiały swobodne poruszanie osobom niepełnosprawnym;
- w trzech powyższych budynkach (zgodnie z dokumentacją techniczną budynków) zainstalowana była instalacja ogrzewania centralnego, instalacje wodno-kanalizacyjne natomiast nie zainstalowano c.w.¹⁷, a w dwóch budynkach była instalacja gazowa;
- wszystkie lokale w objętych badaniem budynkach (zgodnie z dokumentacją techniczną budynków) posiadały dostęp do wody bieżącej.

Zgodnie z wyjaśnieniem Dyrektor ZBiLK, w lokalach mieszkalnych dla osób z ograniczeniem ruchowym i innymi dysfunkcjami prace remontowe (sfinansowane z Funduszu Dopłat¹⁸) polegały m.in. na zlikwidowaniu progów i różnic poziomów posadzek, zamontowaniu kabin prysznicowych zamiast wanny, poszerzeniu drzwi wejściowych do lokalu oraz zmianie systemu ogrzewania i podgrzania wody, likwidacji pieca, przyłączeniu budynku do miejskiego systemu ciepłowniczego. Jeden z powyższych lokali został przystosowany dla osoby na wózku inwalidzkim. Wykonano w nim rozszerzony zakres prac remontowych polegający na wykonaniu brodzika niskopoziomego, poszerzeniu drzwi w lokalu, zlikwidowaniu progów i różnic wysokości poziomów posadzki oraz montażu na klatce schodowej szyny przenośnej dla wózka inwalidzkiego.

(akta kontroli, str. 146-153, 265-266)

¹⁶ Budynki przy ul. Okrzei, Widnej i Wachowiaka w Gdyni.

¹⁷ Bieżąca ciepła woda.

¹⁸ Umowa nr BSK/21/21/0002077 z dnia 18 sierpnia 2021 r. w ramach której sfinansowanom.in. remont lokalu przy ul. Zamenhofa

3.3. Dla pięciu budynków, o których mowa w pkt 3.2. niniejszego wystąpienia pokontrolnego, prowadzono książki obiektów budowlanych.

(akta kontroli str. 165)

3.4. W badanych pięciu książkach obiektów budowlanych (dla budynków objętych oględzinami, opisanych w pkt. 3.3 wystąpienia) stwierdzono, że do ww. książek załączono protokoły z kontroli obiektów budowlanych, tj. roczne i pięcioletnie z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności obiektu budowlanego, protokoły z przeglądu okresowego instalacji elektrycznej, oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego, świadectwa charakterystyki energetycznej. Ponadto dla dwóch budynków posiadających urządzenia podlegające dozorowi technicznemu do prowadzonych książek załączono również: protokoły z wykonania czynności dozoru technicznego wraz z decyzjami zezwalającymi na eksploatację urządzeń technicznych przy aktualnych parametrach określonych w księdze rewizyjnej urządzenia (dźwig osobowy oraz platforma dla osób niepełnosprawnych), prowadzono księgi rewizyjne urządzenia technicznego oraz dziennik urządzenia transportu bliskiego. Do książki jednego z budynków nie sporządzano dodatkowych protokołów z kontroli obiektu budowlanego, ponieważ jego odebranie nastąpiło w roku 2021 r. (książka obiektu budowlanego zawierała jedynie dokumentację odbiorową).

(akta kontroli, str. 165)

Ww. książki obiektów budowlanych prowadzone były zgodnie ze wzorem i w sposób określony w rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁹, w szczególności:

- założone zostały w dniu przekazania obiektu budowlanego, do użytkowania i były systematycznie prowadzone przez okres jego użytkowania;
- miały format A-4 i zostały wykonane w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu;
- posiadały ponumerowane strony oraz zabezpieczone były w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą;
- wpisy obejmowały podstawowe dane identyfikujące obiekty, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki, plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła, protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane²⁰ oraz przeprowadzonych remontów oraz opinii technicznych;
- wpisy dokonywane były na bieżąco i zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która wystawiała dokument. Ponadto wpisy cechowały się jednoznacznością i zwięzłością i dokonywane były przez osoby uprawnione.

(akta kontroli, str.165)

3.5. W objętych badaniem pięciu budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których znajdowały się lokale dla osób niepełnosprawnych, przeprowadzono niżej wskazane kontrole, dokonywane z wymaganą częstotliwością oraz przez uprawnione osoby, tj.:

- w badanych budynkach przeprowadzono łącznie dziewięć kontroli rocznych stanu technicznego budynku, trzy kontrole roczne i pięcioletnie stanu technicznego

¹⁹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r., Dz.U z.2003, Nr 120, poz.1134.

²⁰ Ustawa z dnia 7 lipca 1994r., Prawo budowlane, Dz.U. z 2021, poz. 2351 ze zm., dalej: „ustawa Prawo Budowlane”.

- budynku, sześć rocznych kontroli instalacji gazowej, dwie kontrole pięcioletnie instalacji elektrycznej (oraz jedną przeprowadzoną w roku w roku 2018 - termin następných badań 2023 r. i jedną przeprowadzoną w roku 2017 r. - następny przegląd instalacji elektrycznych w roku 2022), 12 rocznych kontroli przewodów kominowych, jedną kontrolę pięcioletnią instalacji odgromowej, 10 kontroli dotyczących wykonania czynności dozoru technicznego urzędzeń UTB²¹ (z tego m.in. w zakresie platform przychodowych, dźwigów windowych);
- powierzchnia zabudowy budynków nie przekraczała 2000 m², wobec czego nie podlegały one dodatkowym kontrolom przeprowadzanym dwa razy do roku w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada;
 - przeprowadzono trzy kontrole pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (w tym również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażień, odporności od izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów).
 - w nowym budynku przy ul. Dickmana przeprowadzono przegląd systemów oddymiania (protokół konserwacji systemu oddymiania grawitacyjnego) oraz kontrole z wykonania czynności dozoru technicznego w zakresie przeglądu dźwigu oraz stałego zbiornika cieczowego.
 - nie wystąpiły okoliczności, o których mowa art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu;

(akta kontroli, str. 253-258)

3.6. Kontrole stanu technicznego budynków komunalnych, w których znajdowały się mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych były prowadzone przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje określone w ustawie Prawo budowlane, tj. m.in. uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, uprawnienia inspektora nadzoru inwestorskiego i robót budowlanych, czy też mistrzów kominiarskich.

(akta kontroli, str. 253-258)

3.7. W wyniku przeprowadzonych w badanym okresie dla pięciu budynków administrowanych przez ZBiLK kontroli okresowych, realizowanych na podstawie art. 62 Prawa budowlanego, w tym: kontroli rocznych (z których sporządzono łącznie 27 protokołów), kontroli pięcioletnich (z których sporządzono łącznie sześć protokołów) oraz kontroli z wykonania czynności dozoru technicznego (z których sporządzono łącznie dziewięć protokołów), ustalono, że:

- osoby przeprowadzające kontrole roczne wskazały o łącznie 32 zalecenia i wnioski, które dotyczyły m.in.: uzupełnienia uszkodzeń w płytkach stopnicy, wymiany brakujących i zniszczonych elementów w drzwiach wejściowych, naprawienia uszkodzonej bariery antypanicznej, uzupełnienia barierki przy schodach do piwnicy, uporządkowania składowanych przedmiotów na korytarzu stwarzających zagrożenie pożarowe, wymiany szkła w drzwiach do klatek i uzupełnienia klamek, naprawy izolacji termicznej i wyprawy tynkarskiej, wymiany uszkodzonych kratki zabezpieczających kanały wentylacyjne, usunięcia przyczyny zawilgocenia ścian w obrębie naświetli klatek schodowych oraz poprawienie szczelności parapetów zewnętrznych, wymiany uszkodzonych płytek klatki schodowej, odtworzenia wyburzonych przewodów kominowych w lokalach, zamontowania wspomagaczy ciągu na wentylacji w lokalu, uzupełnienia tynków, uzupełnienia klosza oprawy oświetleniowej przy wejściu. W toku badania realizacji wniosków wskazanych w ww. protokołach, ustalono, że z 32 zaleceń zrealizowano²² łącznie 29 zaleceń (z tego 15

²¹ Urządzenia transportu bliskiego.

²² Do dnia przeprowadzenia badania tj. 23.09.2022 r.

po wyznaczonym terminie ich realizacji) a trzy nie zostały zrealizowane. Niezrealizowane zalecenia dotyczyły m.in.: uzupełnienia tynków, odtworzenia wyburzonych przewodów kominowych w lokalach oraz uzupełniania brakujących płytek na schodach wewnętrznych.

- dla kontroli pięcioletnich wskazano łącznie 23 zalecenia i wnioski (które dotyczyły m.in.: wykonania naprawy poszycia ścian lukarn, uzupełnienia ubytków tynku mozaikowego w strefie cokołowej, wymiany okna lukarny na poddaszu oraz zniszczonego okna w piwnicy, naprawy uszkodzonej elewacji, naprawienia pokrycia dachu przy maszcie antenowym i trzonie kominowym, wymiany brakujących zadaszeń wywiewek kanalizacyjnych oraz naprawy spękanych czap betonowych, wymiany uszkodzonych szkła w drzwiach na klatce schodowej, uzupełnienia klamek w drzwiach, wykonania osobnych obwodów do gniazd kucharek elektrycznych oraz pralek automatycznych w kuchniach, poprawienia ochrony przeciwporażeniowej urządzeń w lokalach, wymiany bezpiecznika).
- W toku badania realizacji wniosków wskazanych w ww. protokołach, ustalono, że z 23 zaleceń, zrealizowano²³ łącznie 11 zaleceń (z tego wszystkie terminowo) a 12 nie zrealizowano. Niezrealizowane zalecenia dotyczyły m.in.: uzupełnienia ubytków tynków, naprawy poszycia lukarn i ich wymiany, wymiany zniszczonych okien w piwnicy, wymiany brakujących zadaszeń wywiewek kanalizacyjnych i czap betonowych, szklenia w drzwiach klatki schodowej i piwnicy);
- dla kontroli z wykonania czynności dozoru technicznego wskazano łącznie jedno zalecenie (dot. wykonania rewersu²⁴ tj. przedłużenia zdolności użytkowej urządzenia) które zostało terminowo zrealizowane.

Dyrektor ZBiLK wyjaśniła, że nieterminowa realizacja zaleceń lub brak ich wykonania wynikała z ogłoszonego stanu pandemii w ww. okresie oraz braku środków finansowych na ich pełną realizację (część środków na realizację zaleceń otrzymano dopiero w czerwcu 2022 r.). Wyjaśniła również, że niewykonanie zaleceń nie wpłynęło na stan techniczny budynków. Funkcjonowanie ZBiLK jako jednostki budżetowej, jak wyjaśniła Dyrektor, opiera się na rocznym planie finansowym i środkach zabezpieczonych na dany cel, a ZBiLK nie zatrudnia własnych ekip remontowych/konserwatorów, w związku z tym realizacja zaleceń wynikających z powyższych kontroli zlecała była firmom zewnętrznym, wyłonionym w przetargu. Ponadto wskazała, że jeśli w danym roku budżetowym z bieżących protokołów pokontrolnych wynikają bardziej priorytetowe (m.in. wpływające na bezpieczeństwo) zalecenia, te wcześniej zaplanowane w ramach posiadanego budżetu, nie wpływające na stan techniczny budynku, realizowane były w kolejnym roku budżetowym. Odnośnie zalecenia odtworzenia przewodów kominowych w lokalu, wskazała, że do końca bieżącego roku wykonana zostanie ekspertyza, która określi jednoznacznie czy wyburzenie przewodów kominowych ma wpływ na stan techniczny budynku, a w oparciu o jej wyniki będą podejmowane kolejne decyzje. Wykonanie zaleceń z kontroli przeprowadzonych dla czterech budynków, dla których nie zrealizowano jeszcze wszystkich zaleceń, zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektora ZBiLK, planowane jest do końca 2022 r.

Ponadto, jak wynika z protokołów kontroli rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych, budynków wskazane w nich uchybienia nie powodowały zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia a budynki znajdowały się w zadowalającym stanie technicznym. NIK zauważa jednak, że wskazane w powyższych protokołach uwagi i zalecenia powinny być terminowo i w pełnym

²³ Do dnia przeprowadzenia badania tj. 23.09.2022 r.

²⁴ Jest to przyjęty, projektowo bezpieczny okres eksploatacji UTB określony liczbą cykli pracy (dla konstrukcji stalowej) oraz liczbą godzin pracy dla mechanizmów w założonym okresie eksploatacji, przy czym praca ta jest wykonywana pod obciążeniem nominalnym.

zakresie przez Urząd realizowanie, gdyż może mieć to wpływ na utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym w szczególności, że zamieszkują w nich osoby z niepełnosprawnością.

(akta kontroli str.253-257, 259-265)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania podejmowane przez ZBiLK w badanym obszarze, w tym terminowe dokonywanie kontroli stanu technicznego budynków oraz zapewnienie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie dostosowania do osób z niepełnosprawnościami. Ponadto ZBiLK dokonał szeregu działań zapewniających utrzymanie administrowanych obiektów w należytym stanie, a ustalone w wyniku przeprowadzonych kontroli zalecenia i wnioski w większości realizowane były na bieżąco.

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 17. października 2022 r.

Kontroler
Agata Bloch
specjalista kontroli państwowej



.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku

p.o. WICEDYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku



Ewa Duszka

.....
podpis

Kontroler
Jacek Żmurko
główny specjalista kontroli państwowej



.....
podpis



LGD.410.016.06.2022

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 ZARZĄD BUDYNKÓW I LOKALI KOMUNALNYCH W GDYNI.

p.o. DYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku
Tomasz Maciejowski

