



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Katowicach

LKA.410.022.02.2022

Pan  
Andrzej Kotala  
Prezydent  
Miasta Chorzów  
Urząd Miasta Chorzów  
ul. Rynek 1  
41-500 Chorzów

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Chorzów, ul. Rynek 1, 41-500 Chorzów
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Kotala, Prezydent Miasta Chorzów, od 10 grudnia 2010 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.</li><li>2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.</li><li>3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymywanie 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 24 października 2022 r., z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontroler	Stefania Zalewska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/170/2022 z 18 sierpnia 2022 r., upoważnienie do kontroli nr LKA/201/2022 z 11 października 2022 r. oraz upoważnienie do kontroli nr LKA/218/2022 z 25 października 2022 r.

(akta kontroli str. 1-4)

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

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

### OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Miasta Chorzów<sup>3</sup> w zakresie udostępniania osobom niepełnosprawnym mieszkań z komunalnego zasobu Gminy.

### Uzasadnienie oceny ogólnej

Miasto zapewniało warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych. Obowiązujące zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określały, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego<sup>4</sup>, warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Proces postępowania o przyznawanie mieszkań i zawieranie umów najmu z osobami niepełnosprawnymi wnioskującymi o ich przydział był prowadzony przez Urząd zgodnie z uchwałami w sprawie zasad wynajmowania lokali obowiązującymi w okresie objętym kontrolą.

Miasto podejmowało prawidłowe działania w celu zwiększenia komunalnego zasobu mieszkaniowego, m.in. poprzez adaptację budynku szpitala miejskiego przy ul. Karola Miarki na potrzeby mieszkaniowe, w wyniku której uzyskano 77 lokali mieszkalnych, w tym osiem przeznaczonych dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częstkowej<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

### OBSZAR

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

### Opis stanu faktycznego

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta, w okresie objętym kontrolą było realizowane na podstawie *Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2019-2023*<sup>6</sup>, który został przyjęty uchwałą Nr XV/264/19 Rady Miasta Chorzów z 21 listopada 2019 r.

Dokument odpowiadał wymogom art. 21 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy i zawierał elementy wymienione w pkt 1-8 tego przepisu, tj. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w kolejnych latach, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

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

<sup>3</sup> Dalej: Miasto lub Gmina.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm. Dalej: ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy.

<sup>5</sup> Oceny częstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>6</sup> Dalej: Program zarządzania zasobem mieszkaniowym na lata 2019-2023.

W Programie zarządzania zasobem mieszkaniowym na lata 2019-2023 nie zawarto informacji, które dotyczyłyby mieszkań dla osób niepełnosprawnych. Prezydent Miasta wyjaśnił, że uchwała w sprawie przyjęcia ww. Programu realizuje delegację ujętą w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, która nie obowiązuje Gminy do ujmowania w treści uchwały założeń dotyczących gospodarki lokalami mieszkalnymi dla niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 18-32, 134-137)

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy regulowała uchwała Rady Miasta Chorzów Nr XV/265/19 z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów<sup>7</sup>. W § 56 tej uchwały postanowiono, że wnioski złożone do dnia 31 grudnia 2019 r. będą kwalifikowane zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/725/17 Rady Miasta Chorzów z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów,<sup>8</sup> jednak realizacja nabytego uprawnienia nastąpi zgodnie z uchwałą z 2019 r. w tej sprawie. Uchwała w sprawie wynajmowania lokali z 2019 r. została przekazana do organu nadzorczego 27 listopada 2019 r. Organ nadzorczy nie podejmował w stosunku do tej uchwały rozstrzygnięć nadzorczych.

(akta kontroli str. 33-51, 93-106, 134-137)

Przyjęte w 2019 r., przez Radę Miasta Chorzów, uregulowania w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych spełniały wymogi określone w art. 21 ust. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. W szczególności określały: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego, warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ww. ustawy.

(akta kontroli str. 33-51)

Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, w zasadach wynajmowania lokali określono warunki, jakie musi spełniać, lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. W dokumencie przyjęto, że: [1] warunki jakie powinien spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określane każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności na podstawie przedłożonych dokumentów przez tą osobę oraz analizy technicznej posiadanego zasobu lokali mieszkalnych w Gminie oraz [2] lokal mieszkalny z zasobu Gminy wskazywany osobie niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim winien spełniać wymagania techniczne pozwalające na swobodne użytkowanie i winien być pozbawiony barier architektonicznych

<sup>7</sup> Dalej: Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali z 2019 r.

<sup>8</sup> Dalej: Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali z 2017 r.

uniemożliwiających korzystanie z lokalu przez osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim.

(akta kontroli str. 33-51)

W Gminie nie były prowadzone analizy w zakresie zapotrzebowania na mieszkania przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Prezydent Miasta wyjaśnił, że zapotrzebowania mieszkania dla osób niepełnosprawnych są realizowane w miarę wniosków osób niepełnosprawnych, którym przyznano uprawnienie do najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy. Według wyjaśnień Prezydenta Miasta, nie sposób planować i analizować zapotrzebowania na przyszłość, jeśli nie ma mechanizmów i przepisów pozwalających na gospodarowanie lokalami przystosowanymi dla osób niepełnosprawnych wyłącznie na potrzeby tych osób.

(akta kontroli str. 134-137)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w badanym obszarze.

OCENA CZĄSTKOWA

W Urzędzie opracowano i skierowano pod obrady Rady Miejskiej projekty uchwał dotyczące Programu zarządzania zasobem mieszkaniowym na lata 2019-2023 oraz zasad wynajmowania lokali. Uchwały te zawierały wszystkie elementy wymagane ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. W uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali z 2019 r. określone zostały warunki, jakie musi spełniać lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych.

OBSZAR

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

Opis stanu  
faktycznego

Zgodnie z § 4 ust. 1 Programu zarządzania zasobem mieszkaniowym na lata 2019-2023, zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy<sup>9</sup> sprawuje Zakład Komunalny „PGM” w Chorzowie<sup>10</sup>, działający w formie zakładu budżetowego gminy. Zgodnie ze statutem PGM<sup>11</sup>, przedmiotem działalności Zakładu jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy oraz innymi nieruchomościami przekazanymi w zarząd. Zakład w szczególności podejmuje działania w zakresie: pobierania czynszów zgodnie z umowami zawartymi przez Gminę, prowadzenia windykacji czynszów i opłat eksploatacyjnych, planowania wielkości środków finansowych na utrzymanie mienia komunalnego i powierzonego, podziału środków na poszczególne zadania, zapewnienia wykonawstwa remontów budynków, zawierania umów o dostawę energii cieplnej, wody, gazu, energii elektrycznej i innych zapewniających sprawne zarządzanie, pełnienia funkcji inwestora przy realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz prowadzenia rejestru nieruchomości, budynków i lokali.

(akta kontroli str. 18-32, 251-252)

Na dzień 30 czerwca 2022 r. Miasto posiadało w swoim zasobie łącznie 9 644 lokale mieszkalne, w tym 24 przeznaczone<sup>12</sup> dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane

<sup>9</sup> Z zastrzeżeniem lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obiektach szkół i placówek oświatowych, gdzie przyjęto zarządzanie przez dyrektora szkoły lub placówki oświatowej.

<sup>10</sup> Dalej: PGM lub Zakład.

<sup>11</sup> Stanowiącym Załącznik do uchwały Nr XLV/838/18 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 stycznia 2018 r.

<sup>12</sup> Rozumiany również jako „lokal zajmowany przez osobę niepełnosprawna”.

w 11 budynkach. Siedmioma budynkami zarządzał PGM, a czterema wspólnoty mieszkaniowe.

(akta kontroli str. 5-9, 11-12, 249-250)

W okresie objętym kontrolą liczba mieszkań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wzrastała i wynosiła 11 lokali na dzień 1 stycznia 2019 r. i 24 lokale, według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. (wzrost o 13, tj. 18,2%)<sup>13</sup>. Wzrost liczby mieszkań dla niepełnosprawnych wynikał z dostosowywania lokali mieszkalnych, znajdujących się w zasobie Gminy, do potrzeb tych osób w ramach realizacji przyznanego im uprawnienia. Natomiast wzrost liczby mieszkań niepełnosprawnych w I półroczu 2022 r. był spowodowany zakończeniem inwestycji przy ul. Karola Miarki, w ramach której pozyskano osiem lokali trzypokojowych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim.

(akta kontroli str. 5-9, 11-12)

Program zarządzania zasobem mieszkaniowym na lata 2019-2023 nie zawierał założeń i prognoz dotyczących liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych na poszczególne lata, co opisano w pkt 1 niniejszego wystąpienia.

(akta kontroli str. 18-32, 134-137)

W okresie objętym kontrolą Gmina nie dysponowała lokalami dla osób niepełnosprawnych, które nie wchodziły w jej zasób mieszkaniowy. Prezydent Miasta wyjaśnił, że Gmina podejmuje działania w kierunku poszerzenia bazy lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych w ramach posiadanego zasobu lokalowego, jeśli takie zapotrzebowanie jest związane z przyznanymi uprawnieniami do najmu lokalu mieszkalnego.

Na terenie Chorzowa działa Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.<sup>14</sup>, które realizowało inwestycje mieszkaniowe we współpracy z Gminą. Według wyjaśnień Prezydenta Miasta, dla inwestycji realizowanych przez RTBS Gmina sygnalizowała potrzeby mieszkaniowe zgłaszane jej przez mieszkańców. Prezydent Miasta poinformował, że w inwestycji RTBS przy ul. Żeromskiego 17 (oddanej do użytku w 2021 r.) znajdują się trzy lokale mieszkalne przystosowane dla osób niepełnosprawnych ruchowo, poruszających się na wózku inwalidzkim, które nie wchodzi do mieszkaniowego zasobu Gminy i nie są w jej dyspozycji.

Na obszarze Miasta działa również Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Śląsk Sp. z o. o.<sup>15</sup>, która nie zrealizowała jeszcze inwestycji mieszkaniowej na terenie Chorzowa.

(akta kontroli str. 134-137)

Gmina nie realizowała w okresie objętym kontrolą inwestycji lub modernizacji budynków pod kątem adaptacji na lokale mieszkalne dla niepełnosprawnych. Według wyjaśnień Prezydenta Miasta, Gmina stara się sukcesywnie zwiększać liczbę lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych w ramach posiadanego zasobu lokalowego lub dokonywania nowych inwestycji mieszkaniowych, w miarę posiadanych możliwości finansowych oraz warunków technicznych modernizowanych budynków. Ponadto, Prezydent Miasta podał, że w przypadku pozytywnie rozpatrzonego wniosku osoby niepełnosprawnej o przyznanie lokalu mieszkalnego Gmina poszukuje lokalu, który może zostać

<sup>13</sup> Na koniec 2019 r., 2020 r. i 2021 r. liczba mieszkań dla niepełnosprawnych wynosiła kolejno 13, 14 i 15 lokali.

<sup>14</sup> Dalej: RTBS.

<sup>15</sup> Dalej: SIM Śląsk sp. z o.o.

technicznie dostosowany dla osoby niepełnosprawnej w zależności od rodzaju niepełnosprawności i potrzeb mieszkaniowych.

(akta kontroli str. 134-137)

Ustalono, że Gmina nie posiada informacji o osobach niepełnosprawnych, wynajmujących przed 2019 r. mieszkania, które nie były i nadal nie są przystosowane do ich potrzeb. Prezydent Miasta wyjaśnił, że składane do Gminy wnioski o poprawę sytuacji w zakresie dostosowania warunków mieszkaniowych dla osoby niepełnosprawnej dotyczyły przede wszystkim osób poruszających się na wózku inwalidzkim i były poddawane weryfikacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

W okresie objętym kontrolą 11 gospodarstwom domowym z osobą niepełnosprawną, które zajmowały lokal w zasobie Gminy zostało przyznane uprawnienie do zamiany mieszkania na przystosowane do ich potrzeb (np. zlokalizowane na parterze, w budynku z windą, z podjazdem, z łazienką, z ogrzewaniem innym niż węglowe). Spośród czterech<sup>16</sup> osób, z którymi zawarto umowę najmu, trzy przyjęły propozycje mieszkań przedstawione przez Urząd a jedna wskazała mieszkanie do remontu, który, jako przyszły najemca, przeprowadziła we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z porozumieniem remontowym z zawartym z Gminą. W przypadku siedmiu<sup>17</sup> osób, z którymi, do dnia 31 sierpnia 2022 r. umowa najmu nie została jeszcze podpisana, cztery, ze względu na brak lokalu i budynku spełniającego wymagania dla osób niepełnosprawnych ruchowo oczekują, zgodnie z kolejnością, na realizację uprawnienia, jedna osoba, która przyjęła propozycję, oczekuje na przygotowanie lokalu do zasiedlenia, jedna, która odrzuciła I propozycję lokalową, oczekuje na następną, a kolejna osoba skorzystała z możliwości remontu we własnym zakresie i zawarła z Gminą stosowne porozumienie<sup>18</sup>.

(akta kontroli str. 124-128, 134-137, 138-140)

W okresie objętym kontrolą nie odnotowano skarg w związku z niedostosowaniem lokali dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 123-124)

W analizowanym okresie liczba osób niepełnosprawnych oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego systematycznie wzrastała i wynosiła<sup>19</sup> 18 osób (w 2019 r.), 15 (w 2020 r.), po 18 (w 2021 r. i w 2022 r.). Według stanu na dzień 1 lipca 2022 r., na przydział lokalu mieszkalnego oczekiwało 21 osób niepełnosprawnych.

Prezydent Miasta potwierdził, iż pomimo wzrostu liczby lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, grupa osób niepełnosprawnych oczekujących na realizację przyznanego uprawnienia do lokalu poprzez przydział lokalu przystosowanego wzrasta nieproporcjonalnie w stosunku do liczby pozyskiwanych lokali, które mogą zostać przystosowane dla potrzeb tych osób w budynkach, które nie posiadają barier architektonicznych. Prezydent Miasta wyjaśnił, że zasób budynków jaki posiada Gmina w przeważającym zakresie nie pozwala na dostosowanie ich do potrzeb osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich, a te wnioski są w grupie osób oczekujących na realizację. Ponadto Prezydent Miasta poinformował, że gospodarstwa z osobą niepełnosprawną, poruszającą się na wózku, którym przyznano uprawnienia do najmu lokalu w zasobie Gminy to najczęściej gospodarstwa jedno lub dwuosobowe, które oczekują na lokal

<sup>16</sup> Sprawy nr/nr: ZL.7142.4.90.2019, ZL.7140.1.189.2019, ZL.7140.1.205.2019, ZL.7140.2.239.2018,

<sup>17</sup> ZL.7142.4.95.2020, ZL.7142.4.58.2021, ZL.7140.2.8.2021, ZL.7142.4.170.2021, ZL.7140.1.255.2021, ZL.7140.1.312.2021, ZL.7140.1.100.2022.

<sup>18</sup> Porozumienie remontowe z dnia 13 kwietnia 2022 r.

<sup>19</sup> Według stanu na dzień 1 stycznia. Kolejnych lat okresu objętego kontrolą.

jedno lub dwupokojowy o powierzchni użytkowej pozwalającej uzyskać dodatek mieszkaniowy.

(akta kontroli str. 124-125, 150-153)

W okresie objętym kontrolą 18 osób niepełnosprawnych (gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną) otrzymało lokale mieszkaniowe z zasobu Gminy, z czego siedem w 2019 r., cztery w 2020 r., sześć w 2021 r. i jedna w 2022 r. (do 30 czerwca). Średni czas oczekiwania na przyznanie lokalu mieszkaniowego wynosił w tej grupie uprawnionych 15,7 miesiąca, przy czym najkrótszy okres oczekiwania na przyznanie lokalu<sup>20</sup> dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych wynosił pięć miesięcy (jeden przypadek), a najdłuższy 30 miesięcy (jeden przypadek).

(akta kontroli str. 124-126, 129-130)

Prawidłowość rozpatrywania wniosków o przydzielenie lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych została zbadana na podstawie 32 spraw z lat 2019-2022 (I półrocze), tj. 18 spraw<sup>21</sup> osób, którym przyznano mieszkanie przystosowane do potrzeb niepełnosprawnych, 11 spraw<sup>22</sup>, które zostały rozpatrzone odmownie i trzech spraw<sup>23</sup>, które na dzień kontroli nie zostały jeszcze załatwione<sup>24</sup>. Weryfikacja uprawnień odbywała się zgodnie z kryteriami określonymi w uchwałach w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z 2017 r. i 2019 r. Przy rozpatrywaniu wniosków stosowano również zasady postępowania w sprawach o wynajem lokali mieszkalnych określone w kolejnych Zarządzeniach Prezydenta Miasta w sprawie wykonania ww. uchwał Rady Miejskiej<sup>25</sup>. W zbadanych sprawach rzetelnie weryfikowano uprawnienia najemców a osoby niepełnosprawne, którym przyznane zostały lokale mieszkalne z zasobu Gminy posiadały niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniały wymagania uprawniające je odpowiednio do najmu lokalu na czas nieokreślony o czynszu regulowanym oraz do najmu lokalu socjalnego. Na potwierdzenie spełnienia tych warunków wnioskujący przedstawiali stosowne zaświadczenia i dokumenty, w tym orzeczenia z ustalonym stopniem niepełnosprawności. Ustalono ponadto, że w przypadku nieotrzymania mieszkania w roku złożenia wniosku, odpowiednio również w kolejnych latach, dochody gospodarstwa domowego osoby oczekującej na realizację uprawnień podlegały corocznej weryfikacji celem potwierdzenia spełnienia kryteriów dochodowych.

(akta kontroli str. 33-122, 131-133, 138-140, 141-149)

Urząd nie prowadził rejestru wniosków, które z przyczyn formalnych zostały odrzucone. W przypadku 11 osób, których wnioski zostały załatwione odmownie

<sup>20</sup> Liczony od dnia złożenia wniosku do dnia przyjęcia przez wnioskodawcę oferty lokalu mieszkalnego.

<sup>21</sup> Wnioski nr/nr: ZL.7140.1.173.2018, ZL.7142.4.93.2018, ZL.7142.4.391.2018, ZL.7142.4.348.2018, ZL.7142.4.90.2019, ZL.7140.1.341.2017, ZL.7140.1.176.2018, ZL.7140.2.239.2018, ZL.7140.1.189.2019, ZL.7142.4.196.2018, ZL.7140.1.80.2020, ZL.7140.1.60.2019, ZL.7140.1.102.2020, ZL.7140.301.2019, ZL.7140.1.146.2020, ZL.7140.1.205.2019, ZL.7140.1.210.2020, ZL.7142.4.225.2019.

<sup>22</sup> Wnioski nr/nr: ZL.7140.1.159.2019, ZL.7140.1.161.2019, ZL.7140.1.219.2019, ZL.7140.1.46.2019, ZL.7140.1.70.2020, ZL.7140.1.169.2020, ZL.7140.1.138.2021, ZL.7140.1.132.2021, ZL.7140.1.241.2021, ZL.7140.1.102.2022, ZL.7140.1.99.2022.

<sup>23</sup> Wnioski nr/nr: ZL.7142.4.59.2020, ZL.7142.4.95.2020, ZL.7140.1.212.2020.

<sup>24</sup> Niezakończone podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego według stanu na dzień 31 sierpnia 2022 r. i najdłużej oczekujące na przyznanie lokalu, tj. wnioski nr/nr: ZL.7142.4.59.2020 (29 miesięcy), ZL.7142.4.95.2020 (27 miesięcy), 7140.1.212.2020 (23 miesiące).

<sup>25</sup> Tj. Zarządzenie Nr OR.8.2018 Rezydenta Miasta z 4 stycznia 2018 r. w sprawie wykonania Uchwały Nr XXXIX/725/17 Rady Miasta Chorzów z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów (ze zm.) oraz Zarządzenie Nr OR.33.2020 Rezydenta Miasta z 17 stycznia 2020 r. w sprawie wykonania Uchwały Nr XV/265/19 Rady Miasta Chorzów z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów (ze zm.).



w okresie objętym kontrolą<sup>26</sup> ustalono, że przyczyną odmów było: niespełnienie kryterium dochodowego określonego w § 9 lub § 10 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali z 2019 r. (cztery przypadki), brak zameldowania w Gminie na pobyt stały (jeden przypadek), obciążenie zobowiązaniami wobec PGM (dwa przypadki) oraz fakt, iż mieszkanie zajmowane przez wnioskującego zaspakajało potrzeby mieszkaniowe jego rodziny (cztery przypadki).

(akta kontroli str. 138-140, 150-153)

Według stanu na dzień 31 sierpnia 2022 r. - 21 spraw dotyczących przyznania lokalu dla niepełnosprawnych nie zostało zakończonych podpisaniem umowy najmu. Badanie trzech takich spraw<sup>27</sup> wykazało, że w jednym przypadku, zajmowany obecnie przez wnioskującego lokal zaspakajał jego potrzeby mieszkaniowe więc realizacja uprawnienia nastąpi poprzez wybór lokalu do wykonania remontu we własnym zakresie. W ww. okresie wnioskodawca nie wskazał Gminie żadnego lokalu, spośród tych jakimi dysponuje Miasto do remontu przez uprawnionego. W pozostałych sprawach wnioskujący przyjęli propozycję lokalową i oczekiwali na zakończenie prac związanych z przygotowaniem lokali do zasiedlenia przez PGM. W przypadku jednego lokalu prace te zostały zakończone i oczekujący podpisał umowę najmu 29 września 2022 r., natomiast sfinansowanie prac przygotowujących kolejne mieszkanie do zasiedlenia zostało ujęte we wniosku do BGK (Fundusz Dopłat), który aktualnie oczekiwał na rozpatrzenie.

(akta kontroli str.124-128, 141-149)

W latach 2019-2022 (do 30 czerwca) wszystkie umowy najmu z osobami niepełnosprawnymi były zawierane na okresy wynikające z przepisów ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. W 12 przypadkach zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony, co było zgodne z art. 5 ust. 2 tej ustawy. Z sześcioma osobami pozostającymi w niedostatku zawarto umowy najmu socjalnego na czas oznaczony, zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. W myśl przyjętych w Gminie zasad, umowy najmu socjalnego lokalu zawierano na okres dwóch lat z możliwością przedłużenia o kolejne dwuletnie okresy w przypadku, gdy najemca wraz z osobami wchodzącymi w skład gospodarstwa domowego nadal pozostaje w niedostatku. W trzech przypadkach, na uzasadnione wnioski najemców, po weryfikacji uprawnień do przedłużenia umowy najmu za czynszem socjalnym zostały one przedłużone o kolejne dwa lata. W jednym przypadku lokatorka nie wystąpiła z wnioskiem o przedłużenie umowy, wobec tego od 1 lipca 2021 r. PGM naliczała odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu<sup>28</sup>. W pozostałych przypadkach okres obowiązywania umowy upłynie kolejno 31 stycznia 2023 r. i 7 sierpnia 2024 r.

(akta kontroli str.131-133)

Gmina nie prowadziła rejestru propozycji lokali, które zostały odrzucone przez uprawnione osoby niepełnosprawne. Po sporządzonej na potrzeby kontroli analizie spraw ustalono, że w okresie objętym kontrolą dziewięć gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną odmówiło przyjęcia przyznanego lokalu, tj. odpowiednio dwa w 2019 r., dwa w 2020 r., trzy w 2021 r. i dwa w 2022 r. Badanie pięciu przypadków osób/gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną, które dwukrotnie odmówiły przyjęcia lokalu mieszkalnego wykazało, że wnioski tych osób zostały odrzucone, zgodnie z przyjętymi w Gminie zasadami wynajmowania lokali z 2019 r. W myśl § 26 pkt 5) ww. zasad, osoby te mogą złożyć kolejny wniosek

<sup>26</sup> Po trzy w latach 2019-2021 i dwa - do 30 czerwca 2022 r.

<sup>27</sup>Dotyczy wniosków nr/nr: ZL.7142.4.59.2020 (oczekuje 29 miesięcy), ZL. 7142.4.95.2020 (27 miesięcy), 7140.1.212.2020 (23 miesiące).

<sup>28</sup>Wysokość zaległości na dzień 30 września 2022 r. stanowi kwotę 3 599,65 zł oraz ustawowe odsetki 190,96 zł.

o przyznanie mieszkania po upływie co najmniej 12 miesięcy od daty otrzymania ostatniej propozycji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Prezydent Miasta wyjaśnił, że jeżeli uprawniony odmówił przyjęcia propozycji lokalowej była ona przedstawiana kolejnej osobie z uprawnieniami do takiego standardu lokalu.

(akta kontroli str. 150-153, 154-158)

W okresie objętym kontrolą do Gminy nie wpłynęły skargi od obywateli związane z przydzielaniem lokali dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 150-153)

Badaniem objęta została skarga złożona do NIK dotycząca zmiany obietnic władz samorządowych w sprawie zakresu prac remontowych związanych z dostosowaniem otrzymanego lokalu mieszkalnego do potrzeb wynikających z niepełnosprawności przyszłych najemców i pokrycia kosztów tego dostosowania ze środków Zainteresowanego. Badanie nie wykazało, aby Gmina inicjowała zmiany w zakresie ww. prac i zobowiązywała skarżącego do pokrycia ich kosztów. W zakresie realizacji uprawnienia do wynajęcia mieszkania z zasobów Gminy, uwzględniając niepełnosprawność Zainteresowanego i jego żony, Gmina zobowiązała się do dostosowania lokalu, w miarę możliwości technicznych, dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz jego wyposażenia w urządzenia instalacji przyzywowo-optycznej w każdym pomieszczeniu i dodatkowej instalacji przyzywowo- dźwiękowej w przedpokoju przy drzwiach wejściowych tak, aby lokal był dostosowany dla potrzeb osoby słabosłyszącej. Nie uwzględniono natomiast części dodatkowych prac remontowych oczekiwanych przez Zainteresowanego<sup>29</sup>, takich jak m.in. przesuwne drzwi, dodatkowe gniazda elektryczne i dodatkowe punkty świetlne na suficie, o czym skarżący został poinformowany przez Zastępcę Prezydenta Miasta pismem z dnia 3 września 2019 r. Zainteresowany został również poinformowany, że ww. prace dodatkowe mogą zostać wykonane w ramach remontu, ale na koszt przyszłego najemcy po zawarciu umowy/porozumienia remontowego obejmującego zakres dodatkowych prac i sposób pokrycia kosztów przez przyszłego najemcę. Skarżący odmówił zawarcia ww. umowy/porozumienia. Umowa najmu lokalu została podpisana przez skarżącego 28 sierpnia 2022 r., natomiast protokół z przekazania przyznanego lokalu po remoncie PGM - 1 września 2020 r.

(akta kontroli str. 225-248)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania podejmowane przez Urząd w badanym zakresie.

**OCENA CZĄSTKOWA**

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym było prowadzone zgodnie z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. Proces postępowania o przyznawanie mieszkań i zawieranie umów najmu z osobami niepełnosprawnymi wnioskującymi o ich przydział był prowadzony zgodnie z uchwałami w sprawie zasad wynajmowania lokali obowiązującymi w okresie objętym kontrolą.

---

<sup>29</sup> Pismo z dnia 12 sierpnia 2019 r.

### **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**

W okresie objętym kontrolą Miasto nie realizowało nowych inwestycji w zakresie mieszkalnictwa. Prowadzono natomiast jedno zadanie inwestycyjne pn. „Adaptacja budynku szpitala miejskiego przy ul. K. Miarki 40 na potrzeby mieszkaniowe”, w wyniku którego uzyskano 77 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym osiem lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. Było to przedsięwzięcie z udziałem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń<sup>30</sup>. Łączny koszt tego zadania wynosił 18 689 786,69 zł. Zostało ono sfinansowane środkami własnymi Gminy w kwocie 8 247 709,64 zł, środkami własnymi PGM w kwocie 2 415 764,31 zł oraz wsparciem z Funduszu Dopłat w kwocie 8 026 312,74 zł (tj. 42,9%). Umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego<sup>31</sup> na pokrycie części kosztów ww. przedsięwzięcia Miasto zawarło 21 sierpnia 2017 r. Inwestycja była realizowana przez PGM w okresie od 1 kwietnia 2019 r.<sup>32</sup> do 28 stycznia 2022 r. Otrzymywane w dwóch transzach środki wydatkowane i rozliczane na warunkach określonych w umowie. Ostateczne rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów Miasto przekazało do BGK 27 czerwca 2022 r. Pismem z dnia 13 lipca 2022 r. BGK Departament Funduszy Mieszkaniowych poinformował Prezydenta Miasta o dokonaniu sprawdzenia przedłożonego rozliczenia potwierdził jego zgodność z wymaganiami ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali oraz postanowieniami ww. umowy.

(akta kontroli str. 159-224)

Przeprowadzone w toku kontroli oględziny<sup>33</sup> ww. budynku wielorodzinnego wykazały, że zarówno budynek, jak i jego otoczenie były dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych (szerokie bezprogowe wejścia, przestronne korytarze, dźwigi osobowe w każdej klatce schodowej, na parkingu wyznaczone miejsca na samochody dla osób niepełnosprawnych). Na zewnętrznej ścianie skrzydła budynku była zainstalowana tablica informująca o całkowitej wartości tego zadania oraz o kwocie jego dofinansowania z Funduszu Dopłat.

(akta kontroli str. 253-262)

Ponadto, Miasto pozyskało z Funduszu Dopłat środki w kwocie 2 358 917,78 zł na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali, tj. na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na finansowym udziale Beneficjenta wsparcia w budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Żeromskiego w Chorzowie realizowanej przez TBS<sup>34</sup>. Lokale mieszkalne powstałe w wyniku realizacji tego zadania (przez inwestora innego niż gmina) nie wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Otrzymane z BGK środki zostały rozliczone. Pismem z dnia 1 grudnia 2021 r. BGK poinformował Prezydenta Miasta o zgodności

<sup>30</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 377 ze zm. Dalej: ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali.

<sup>31</sup> Dalej: BGK.

<sup>32</sup> Przekazanie placu budowy i rozpoczęcie prac.

<sup>33</sup> 29 września 2022 r.

<sup>34</sup> Umowa z BGK z dnia 17 grudnia 2019 r. (Nr BSK/19/19/0001876).

przedłożonego rozliczenia z wymaganiami ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali oraz postanowieniami umowy z dnia 17 grudnia 2019 r.

(akta kontroli str. 159-224)

W okresie objętym kontrolą Miasto nie korzystało z dotacji oraz ze środków Funduszu Dostępności na realizację inwestycji mieszkaniowych związanych z lokalami dla niepełnosprawnych. Prezydent Miasta wyjaśnił, że PGM, który w imieniu Gminy zarządza budynkami i lokalami mieszkalnymi wchodzącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy likwiduje przede wszystkim bariery architektoniczne wewnątrz lokali mieszkalnych, czego nie obejmuje załącznik nr 2 do *Zasad Wniosków dla pożyczek udzielanych przez BGK w ramach Instrumentu pożyczkowego na zapewnienie dostępności budynków*<sup>35</sup>

(akta kontroli str. 159-162)

Zgodnie z obowiązującymi w Gminie zasadami przyznawania lokali mieszkalnych, każdy uprawniony do wynajęcia lokalu z zasobów Gminy Chorzów mógł skorzystać z oferty lokalu do remontu we własnym zakresie i na własny koszt w ramach przysługującego mu uprawnienia, po zawarciu umowy/porozumienia remontowego, którego postanowienia ogólne zostały określone w załączniku do kolejnych zarządzeń Prezydenta Miasta w sprawie wykonania uchwał Rady Miasta dotyczących zasad wynajmowania lokali obowiązujących w okresie objętym kontrolą<sup>36</sup>. W latach 2019- 2022 (I półrocze) Miasto zawarło dziewięć<sup>37</sup> porozumień udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych przez przyszłych najemców. Zgodnie z przyjętymi regulacjami, remontujący pozyskiwali zgody zarządcy (tj. PGM) na ich wykonanie. Analiza zapisów zakresów prac remontowo-budowlanych i wyposażenia do uzupełnienia, określonych w protokołach zdawczo-odbiorczych przekazania lokalu wykazała, że zaplanowane w poszczególnych lokalach prace nie obejmowały ich dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych. Zakończone prace były odbierane przez upoważnionych pracowników PGM i potwierdzane w sporządzanych na tę okoliczność protokołach. Zgodnie z § 4 ust. 1 zawartych porozumień, nakłady finansowe poniesione przez remontującego na wykonanie prac remontowo-budowlanych w lokalu nie podlegały zwrotowi.

(akta kontroli str. 131-133)

Zadania w zakresie m.in.: pełnienia funkcji inwestora przy realizacji inwestycji mieszkaniowych, zapewnienia wykonawstwa remontów budynków, prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego, obowiązkowych przeglądów/kontroli budynków wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego realizował PGM.

(akta kontroli str. 251-252)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Urzędu w badanym zakresie. Miasto podejmowało działania zmierzające do poprawy sytuacji w gospodarce mieszkaniowej uwzględniającej potrzeby osób niepełnosprawnych, mimo istotnego braku lokali mieszkalnych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. W okresie objętym kontrolą Miasto, korzystając z finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt zrealizowało, z udziałem PGM, zadanie inwestycyjne polegające na adaptacji budynku szpitala miejskiego przy ul. K. Miarki 40 na potrzeby mieszkaniowe

<sup>35</sup> Dokument określa warunki i zasady, na jakich BGK udziela pożyczek na zapewnienie dostępności budynków.

<sup>36</sup> Tj. Zarządzenie Nr OR.8.2018 Rezydenta Miasta z 4 stycznia 2018 r. oraz Zarządzenie Nr OR.33.2020 Rezydenta Miasta z 17 stycznia 2020 r.

<sup>37</sup> Do dnia 31 sierpnia 2022 r. sześć porozumień remontowych zostało zrealizowanych, a trzy znajdowały się w trakcie realizacji.

i pozyskało osiem nowych lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

#### **IV. Uwagi i wnioski**

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, NIK nie formułuje uwag ani wniosków pokontrolnych.

#### **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 Katowicach. 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.

Katowice, dnia 24 października 2022 r.

**Kontroler**

**Stefania Zalewska**

**Gł. specjalista kontroli państwowej**

**Najwyższa Izba Kontroli**

**Delegatura w Katowicach**

.....