



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA.410.022.06.2022

Pani
Joanna Lekston-Grzyb
Dyrektor
Zakładu Komunalnego „PGM” w Chorzowie
ul. Bałtycka 8
41-500 Chorzów

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zakład Komunalny „PGM” ¹ , ul. Bałtycka 8, 41-500 Chorzów
Kierownik jednostki kontrolowanej	Joanna Lekston-Grzyb, Dyrektor Zakładu Komunalnego „PGM” ² od 1 lutego 2018 r.
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 utrzymywanie 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 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 ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontroler	Stefania Zalewska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/181/2022 z 7 września 2022 r., upoważnienie do kontroli nr LKA/202/2022 z 11 października 2022 r. oraz upoważnienie do kontroli nr LKA/217/2022 z 25 października 2022 r.

(akta kontroli str.1-7)

¹ Dalej: PGM lub Zakład.

² Dalej: Dyrektor Zakładu.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

PGM podejmował działania prowadzące do pozyskania lokali dla osób niepełnosprawnych. W okresie objętym kontrolą Zakład realizował wspólnie z Miastem i współfinansował adaptację budynku szpitala miejskiego przy ul. K. Miarki na potrzeby mieszkaniowe, w wyniku której uzyskano 77 lokali mieszkalnych wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego, w tym osiem lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich.

Zakład terminowo przeprowadzał przeglądy/kontrole budynków wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵. Zgodnie z prawem prowadził książki obiektów budowlanych.

Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły niewyznaczenia miejsca parkingowego dla samochodu osoby niepełnosprawnej oraz niezapewnienia sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej budynków.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej⁶ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

Jednostką zarządzającą komunalnym zasobem mieszkaniowym Miasta Chorzów⁷ jest Zakład Komunalny „PGM”, który został utworzony na podstawie uchwały nr XLV/838/18 Rady Miasta Chorzów z dnia 1 lutego 2018 r.⁸

Zgodnie ze statutem⁹ przedmiotem działalności Zakładu jest m.in. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy¹⁰ 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.

Działalnością PGM kieruje Dyrektor Zakładu i reprezentuje go na zewnątrz. Organem sprawującym nadzór nad PGM jest Prezydent Miasta.

W okresie objętym kontrolą zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym przez PGM prowadzone było na podstawie *Programu gospodarowania mieszkaniowym*

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.

⁶ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁷ Dalej: Miasto lub Gmina.

⁸ W sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/257/92 Rady Miejskiej w Chorzowie z dnia 11 marca 1992 r. w sprawie utworzenia jednostki organizacyjnej w formie zakładu budżetowego o nazwie Zakład Komunalny „PGM”.

⁹ Przyjęty uchwałą nr XLV/838/18 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 stycznia 2018 r.

¹⁰ Z zastrzeżeniem lokali mieszkalnych zlokalizowanych w obiektach szkół i placówek oświatowych, gdzie przyjęto zarządzanie przez dyrektora szkoły lub placówki oświatowej

zasobem Gminy Chorzów na lata 2019-2023¹¹ oraz uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali z 2019 r.¹²

(akta kontroli str. 8-52)

OCENA CZĄSTKOWA

W związku z brakiem działań PGM w zakresie tworzenia warunków organizacyjno-prawnych związanych z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie, Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od formułowania oceny w tym obszarze.

OBSZAR

2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu faktycznego

W ramach mieszkaniowego zasobu zarządzanego przez PGM liczba mieszkań komunalnych, według stanu na dzień 1 stycznia 2019 r. wynosiła 10 049 lokali, natomiast na dzień 30 czerwca 2022 r. 9 644 lokali (spadek o 4%). Liczba mieszkań uległa zmniejszeniu w drodze wykupu lokali przez najemców, przekazania budynku właścicielowi, zmian w sposobie użytkowania lokali oraz wyłączenia ich z użytkowania.

W okresie objętym kontrolą liczbą mieszkań, wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego, przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych wynosiła 11 lokali na dzień 1 stycznia 2019 r., a według stanu na 30 czerwca 2022 r. – 24 lokale (wzrost o 13 lokali, tj. 18,2%). Wzrost liczby mieszkań dla niepełnosprawnych wynikał z dostosowywania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie komunalnym do potrzeb tych osób w związku z realizacją przyznanego uprawnienia oraz zakończenia, w 2022 r., inwestycji przy ul. K. Miarki, w ramach której pozyskano osiem lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim.

(akta kontroli str. 53-58)

Mieszkania przeznaczone¹³ dla niepełnosprawnych znajdowały się w 11 budynkach zarządzanych przez PGM (siedem) oraz wspólnoty mieszkaniowe (cztery). Dziewięć budynków powstało w technologii tradycyjnej (murowane), a dwa¹⁴ wybudowano w technologii wielkopłytywowej. Żaden z nich nie był objęty nadzorem konserwatora zabytków. Mieszkania dla niepełnosprawnych usytuowane były w budynkach wyposażonych w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną, wszystkie posiadały łazienki i w.c. Trzy¹⁵ budynki były wyposażone wyłącznie w instalację elektryczną, pozostałe również w instalację gazową. Trzy¹⁶ budynki posiadały dostęp do centralnego ogrzewania i ciepłej wody z sieci miejskiej, a dwa¹⁷ - jedynie dostęp do centralnego ogrzewania z tej sieci. Cztery¹⁸ budynki były wyposażone w ogrzewanie gazowe, a dwa¹⁹ - w ogrzewanie piecowe.

(akta kontroli str. 54-58)

¹¹ Dalej: Program zarządzania zasobem mieszkaniowym na lata 2019-2023.

¹² Tj. uchwały Rady Miasta Chorzów nr XVI/265/19 z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów.

¹³ Rozumiany również jako „lokal zajmowany przez osobę niepełnosprawna”.

¹⁴ Przy ul./ul. Brzozowej, Żołnierzy Września.

¹⁵ Przy ul./ul. K. Miarki, Pudlarskiej, Kościuszki.

¹⁶ J.w.

¹⁷ Przy ul./ul. Żołnierzy Września i Brzozowej.

¹⁸ Przy ul./ul. Truchana, Kalidego, Orzeszkowej, Odrodzenia.

¹⁹ Przy ul./ul. 23 Czerwca, Kościuszki 6e/4.

W związku z realizacją zadań związanych z przyznawaniem mieszkań i zawieraniem umów najmu z osobami niepełnosprawnymi przez Urząd Miasta, Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od oceny PGM w tym zakresie.

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

PGM realizował podjęte przez Miasto zadanie inwestycyjne pn. „Adaptacja budynku szpitala miejskiego przy ul. K. Miarki na potrzeby mieszkaniowe”²⁰, w wyniku którego uzyskano 77 lokali, wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego, w tym osiem lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. Łączny koszt tego zadania wynosił 18 689 786,69 zł. Zostało ono sfinansowane wsparciem z Funduszu Dopłat w kwocie 8 026 312,74 zł, środkami własnymi Gminy w kwocie 8 247 709,64 zł oraz środkami własnymi PGM w kwocie 2 415 764,31 zł (12,9%). Otrzymywane z Funduszu Dopłat środki, Zakład wydatkował i rozliczał na warunkach określonych w umowie, którą Miasto zawarło z Bankiem Gospodarstwa Krajowego²¹. Zgodność ostatecznego rozliczenia poniesionych kosztów z wymaganiami 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 pomieszczeń²² oraz postanowieniami ww. umowy została przez BGK potwierdzona pismem z dnia 13 lipca 2022 r., skierowanym do Prezydenta Miasta.

(akta kontroli str. 110-151)

W okresie objętym kontrolą PGM nie zawierał z najemcami umów na wykonanie przez nich remontów i modernizacji w celu dostosowania lokali mieszkalnych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta z dnia 17 stycznia 2020 r.²³ *Porozumienie udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych* zawiera Gmina, przy czym remontujący zobowiązany jest do uzyskania zgody zarządcy (tj. PGM) na wykonanie prac. Przedmiotowa zgoda jest wydawana na wniosek remontującego, na podstawie złożonej dokumentacji, po jej wcześniejszym zaopiniowaniu przez inspektora nadzoru. Zakończone prace odbierane są przez upoważnionych pracowników PGM i potwierdzane, sporządzanym na tę okoliczność, protokołem.

W ramach niniejszej kontroli NIK, którą przeprowadzono również w Urzędzie Miasta Chorzów²⁴ ustalono, że PGM wywiązywał z przypisanych mu w ww. zakresie obowiązków. W latach 2019- 2022 (I półrocze) Miasto zawarło dziewięć²⁵ porozumień udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych przez przyszłych najemców. Remontujący pozyskiwali zgody PGM na ich wykonanie, a zakończone prace były odbierane przez upoważnionych pracowników Zakładu i potwierdzane w sporządzanych na tę okoliczność protokołach, zgodnie z przyjętymi regulacjami.

(akta kontroli str.54-57)

²⁰ Zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę nastąpiło 6 lutego 2017 r. (Decyzja AB-I.67400.497-7.2016.LJ).

²¹ Dalej: BGK.

²² Dz. U. z 2022 r. poz. 377 ze zm. Dalej: ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali.

²³ Nr OR.33.2020 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.).

²⁴ Dalej: Urząd.

²⁵ Do dnia 31 sierpnia 2022 r. sześć porozumień remontowych zostało zrealizowanych, a trzy znajdowały się w trakcie realizacji.

Na podstawie oględzin czterech budynków²⁶, w których znajdowały się lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, w tym budynku, którego adaptacja została dofinansowana z Funduszu Dopląt ustalono, że wszystkie były dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo. Wejścia do budynków szerokie, zapewniające niepełnosprawnym swobodę poruszania się. Do dwóch budynków wejścia bezprogowe, bezpośrednio z wypłaszczonego i utwardzonego terenu. Dostęp niepełnosprawnych na wózku inwalidzkim do jednego budynku zapewniony za pomocą platformy (lokalizacja mieszkania na parterze), a pokonanie różnic poziomów przy wejściu do kolejnego budynku zapewnione poprzez pochylnię, zabezpieczoną obustronnymi poręczami i krawężnikami. Trzy budynki wyposażone w windy z tablicami przyzywowymi zainstalowanymi na wysokości przystępnej dla osoby niepełnosprawnej na wózku inwalidzkim. Przy jednym z budynków nie wyznaczono miejsca parkingowego dla samochodu użytkowanego przez osobę niepełnosprawną, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str.59-99)

Dla wszystkich budynków, które poddano oględzinom PGM prowadził książkę obiektu budowlanego. Książki te były prowadzone zgodnie z wzorem i wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego²⁷.

Do każdej z nich dołączone były protokoły z przeglądów/kontroli, przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego oraz dokumenty (decyzje, pozwolenia, protokoły), o których mowa w art. 60 ww. ustawy.

Do książek nie dołączono świadectw charakterystyki energetycznej, ponieważ PGM nie zapewnił ich sporządzania, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str.104, 105-107)

W okresie objętym kontrolą PGM przeprowadził terminowo wszystkie obowiązkowe, wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane, przeglądy/kontrole budynków, które zostały poddane oględzinom. Przeglądy/kontrole były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 4-6 Prawa budowlanego.

W wyniku przeprowadzonych przeglądów/kontroli nie zostały wydane żadne zalecenia.

(akta kontroli str.100-103)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Na parkingu budynku przy ul. Kalidego 3 nie urządzono miejsca parkingowego dla samochodu osoby niepełnosprawnej, co naruszało wymogi § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie²⁸

Dyrektor PGM wyjaśniła, że niewyznaczenie odrębnego miejsca parkingowego dla samochodów osób niepełnosprawnych wynikał z faktu braku takiej potrzeby ze strony lokatorów tego budynku. Dyrektor PGM zapewniła ponadto, że w przypadku zgłoszenia takiej konieczności, miejsce to zostanie bezzwłocznie wyznaczone.

(akta kontroli str. 70-77, 109)

²⁶ Zlokalizowanych przy: ul. Miarki 40, ul. Pudlarskiej 30, ul. Truchana 56, Kalidego 3.

²⁷ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

²⁸ Dz.U. z 2022 r. poz. 1225.

2. Zakład nie zapewnił sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej budynków objętych kontrolą²⁹.

Dyrektor PGM wyjaśniła, że brak świadectw charakterystyki energetycznej budynków wynika z wielkości zasobu lokalowego i konieczności poniesienia dużych nakładów finansowych, co uniemożliwia jednoczesne zlecenie przygotowania przedmiotowych świadectw dla wszystkich budynków. Odnosząc się do budynków objętych kontrolą, Dyrektor PGM poinformowała, że dla części z nich, z uwagi na okres powstawania zostały opracowane audyty energetyczne.

(akta kontroli str.104, 105-107)

NIK wskazuje, że przepisy art. 3 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków³⁰ stanowią, że właściciel lub zarządca zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku: zbywanego na podstawie umowy sprzedaży, bądź wynajmowanego. Zgodnie z art. 11 ust. 1 tej ustawy, właściciel lub zarządca budynku lub części budynku przekazuje odpowiednio nabywcy albo najemcy: świadectwo charakterystyki energetycznej – przy zawarciu umowy sprzedaży, kopię świadectwa charakterystyki energetycznej – przy zawarciu umowy najmu.

OCENA CZĄSTKOWA

Zakład podejmował działania prowadzące do pozyskania lokali dla osób niepełnosprawnych. PGM wspólnie z Miastem realizował i współfinansował adaptację budynku szpitala miejskiego przy ul. K. Miarki na potrzeby mieszkaniowe, w wyniku której pozyskano osiem lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich. Zakład terminowo przeprowadzał przeglądy/kontrole budynków. Zgodnie z prawem prowadził książki obiektów budowlanych. Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły niewyznaczenia miejsca parkingowego dla samochodu osoby niepełnosprawnej oraz niezapewnienie sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków.

IV. Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnioskuje o podjęcie działań w celu:

Wnioski

1. Wyznaczenia na parkingu budynku przy ul. Kalidego 3 miejsca parkingowego dla samochodu osoby niepełnosprawnej.
2. Zapewnienia sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków lub jego części.

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.

²⁹ Przy ul./ul.: Miarki 40, 40a-e, Truchana 56, Pudlarska 30, Kalidego 3.

³⁰ Dz.U. z 2021. r. poz. 497.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

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

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

Katowice, dnia 24 października 2022 r.

Kontroler

Stefania Zalewska

Gł. specjalista kontroli państwowej

**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

.....