



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Lublinie

LLU.410.019.01.2022

**Pan
Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublin**

Plac Władysława Łokietka 1
20-109 Lublin

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Lublinie

ul. Okopowa 7, 20-022 Lublin

T +48 81 461 31 20, F +48 81 461 31 11

llu@nik.gov.pl

Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-112, 20-001 Lublin 1

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Lublin (dalej: Urząd lub UML), ul. Plac Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Krzysztof Żuk – Prezydent Miasta Lublin od 7 grudnia 2010 r. (dalej: Prezydent).
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 zakończenia czynności kontrolnych ¹ z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ² .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie.
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Barbara Koszałka, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LLU/110/2022 z 28 lipca 2022 r.,2. Piotr Kwaśniak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLU/120/2022 z 6 września 2022 r. <p style="text-align: right;">(akta kontroli str. 1-2, 362-263)</p>

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba kontroli pozytywnie ocenia podejmowane przez Prezydenta Miasta działania w zakresie udostępniania osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z zasobu Miasta Lublin⁴.

Obowiązujące w latach 2019-2022 wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, jak i uchwały Rady Miasta Lublin (dalej: RM) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu spełniały wymogi określone w art. 21 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁵. W zasadach wynajmowania lokali wyszczególniono warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Urząd zgodnie z zasadami wynajmowania lokali oraz wewnętrznymi procedurami rozpatrywał wnioski osób niepełnosprawnych o przydzielenie lokalu, wydając skierowania osobom spełniającym kryteria do ich przyznania.

¹ Tj. do 7 października 2022 r.

² Dz. U. z 2022 r. poz. 632. Dalej: ustawa o NIK.

³ Najwyższa Izba Kontroli stosuje następujące oceny: pozytywna i negatywna. W przypadku, gdy nie zostały spełnione kryteria ani dla oceny pozytywnej, ani dla negatywnej stosuje się ocenę w formie opisowej.

⁴ Dalej: Miasto.

⁵ Dz. U. z 2022 r. poz. 172, ze zm. Dalej: ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy.

Miasto podejmowało działania w celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego, poprzez pozyskanie do swojej dyspozycji 10 nowych lokali dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zaplanowanie nowych inwestycji, w ramach których powstaną mieszkania dla niepełnosprawnych.

III.Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁶ kontrolowanej działalności

OBSZAR 1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalnymi mieszkaniami w gminie

Opis stanu faktycznego

1. W latach 2019-2022 Prezydent skierował pod obrady RM opracowany w Urzędzie: *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2019-2023⁷* oraz *na lata 2021-2025⁸*.

(akta kontroli str. 4, 27)

Urząd opracował również *Program działań na rzecz niepełnosprawnych mieszkańców miasta Lublin na lata 2016-2020⁹* oraz *na lata 2021-2025¹⁰*. Głównym celem tych programów było stworzenie warunków do godnego funkcjonowania w społeczeństwie osób niepełnosprawnych oraz zapewnienie dostępu do systemu usług wspierających. Cel ten miał być realizowany przez konkretne zadania i działania, w tym m.in. przez tworzenie i realizację polityki mieszkaniowej, uwzględniającej potrzeby tych osób.

(akta kontroli str. 249-265, 291-308)

2. Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta (dalej: wieloletnie programy), opracowane na pięć kolejnych lat, odpowiadały wymogom określonym w art. 21 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. Zawierały m.in.: 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; planowaną sprzedaż lokali; zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość kosztów w kolejnych latach.

(akta kontroli str. 5-45)

3. W Wieloletnich programach, w części dot. analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, przewidziano możliwość przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych, jeżeli takie potrzeby wystąpią. Nie zawarto szczegółowych informacji odnośnie planów, potrzeb, czy innych działań związanych z mieszkaniami przeznaczonymi dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 15, 36)

4. W latach 2019-2022 obowiązywały *Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin¹¹*, przyjęte uchwałami RM

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

⁷ Przyjęty uchwałą nr 138/IV/2019 z 29 lutego 2019 r. Dalej: *Wieloletni Program 2019-2023*. Obowiązujący od 26 kwietnia 2019 r.

⁸ Przyjęty uchwałą Nr 809/XXV/2021 z 28 stycznia 2021 r. Dalej: *Wieloletni Program 2021-2025*. Obowiązujący od 23 lutego 2021 r.

⁹ Przyjęty Uchwałą Rady Miasta Nr 348/XIII/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. Dalej: *Program na rzecz niepełnosprawnych 2016-2020*.

¹⁰ Przyjęty Uchwałą Rady Miasta Nr 775/XXIV/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r. Dalej: *Program na rzecz niepełnosprawnych 2021-2025*.

¹¹ Dalej: *zasady wynajmowania lokali*.

z 25 czerwca 2015 r.¹² oraz z 28 stycznia 2021 r.¹³ Uchwały zostały przedłożone organowi nadzoru odpowiednio: 3 lipca 2015 r. i 5 lutego 2021 r. oraz ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego: 13 lipca 2015 r. i 8 lutego 2021 r. Wojewoda Lubelski nie podejmował rozstrzygnięć nadzorczych w stosunku do tych uchwał. Zmiany w zasadach każdorazowo zatwierdzała RM w formie uchwały.

(akta kontroli str. str. 51-56, 57, 66-68, 82)

5. W zasadach wynajmowania lokali określono wymagane przez art. 21 ust. 3 pkt 1-6b ustawy o mieszkaniowym zasobie gminnym elementy, w tym m.in.: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu; warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej¹⁴ oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b tej ustawy¹⁵. Określono w nich również, kiedy następuje skreślenie z wykazu osoby w nim ujętej, m.in. w przypadku nieuzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu. Osoba skreślona mogła ponownie wystąpić o najem lokalu, a rozpatrywanie jej wniosku odbywało się zgodnie z kolejnością wynikającą z daty ponownego złożenia.

(akta kontroli str. 57-86)

6. Zasady wynajmowania lokali obowiązujące od 23 lutego 2021 r.¹⁶ precyzowały warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Lokale te powinny być pod względem technicznym i architektonicznym dostosowane do indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w zakresie: położenia lokalu w budynku, infrastruktury takiej jak windy, podjazdy itp. oraz powierzchni i wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

(akta kontroli str. 68-76)

7. Wydział Spraw Mieszkaniowych¹⁷, według wyjaśnień Dyrektora Wydziału, *nie prowadził odrębnej statystyki osób z niepełnosprawnościami ubiegających się o lokal z zasobu mieszkaniowego Miasta oraz analizy zapotrzebowania na mieszkania przystosowane dla osób niepełnosprawnych z podziałem na rodzaj niepełnosprawności.*

(akta kontroli str. 242-243)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności UML w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

¹² Nr 228/VIII/2015. Obowiązujące od 28 lipca 2015 r.

¹³ Nr 808/XXV/2021. Obowiązujące od 23 lutego 2021 r.

¹⁴ Kontrola społeczna trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali realizowana była przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną uchwałą RM Nr 139/IV/2019 z 28 lutego 2019 r. W skład Komisji wchodziło 11 osób, w tym przedstawiciele m.in.: Centrum Administracyjnego im. Ewy Szelburg-Zarembiny w Lublinie, Związku Nauczycielstwa Polskiego Zarządu Oddziału w Lublinie, Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Lublinie, Caritas Archidiecezji Lubelskiej, Polskiego Komitetu Pomocy Społecznej w Lublinie oraz RM.

¹⁵ Tj. na zadania z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.

¹⁶ Uchwałą RM nr 808/XXV/2021 z 28 stycznia 2021 r.

¹⁷ Dalej: WSM lub Wydział.

W Urzędzie zapewniono prawidłową realizację zadań związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych. Opracowano i skierowano pod obrady RM wieloletnie programy oraz zasady wynajmowania lokali, które odpowiadały wymogom ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. Urząd posiadał również opracowany Program na rzecz osób niepełnosprawnych, którego jednym z celów było tworzenie i realizacja polityki mieszkaniowej, uwzględniającej potrzeby tych osób.

2. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym

1. W zasobie Miasta, według stanu na 31 grudnia 2019 r., znajdowało się 7801 lokali mieszkalnych, w tym 7590 było zajętych. Liczba tych lokali zmniejszyła się do: 7764 w 2020 r., 7687 w 2021 r. oraz 7642 w 2022 r.¹⁸ Zmniejszeniu uległa również liczba lokali zajętych z 7590 w 2019 r. do 7400 w 2022 r. Spowodowane to było kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych; usamodzielnieniem lokali, w których pomieszczenia używane były wspólnie przez kilku najemców; rozbiórką budynków głównie ze względu na zły stan techniczny lub w związku z prowadzonymi inwestycjami Miasta oraz zwrotem lokali lub budynków właścicielom nieruchomości. Liczba lokali wolnych zwiększyła się z 173 w 2019 r.¹⁹ do 242 w 2022 r.²⁰

W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego Miasta znajdowały się dwa lokale przystosowane²¹ do potrzeb osób niepełnosprawnych przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie²². Ponadto 85 lokali usytuowanych było w 11 budynkach pozbawionych barier architektonicznych. Budynki te wyposażone były w platformy dla osób niepełnosprawnych, umożliwiające dostęp do mieszkań na pierwszy poziom lub posiadały wejście do lokalu z poziomu chodnika. Do jednego z mieszkań przystosowany został wjazd przez balkon dla osoby na wózku inwalidzkim.

W latach objętych kontrolą nie została przeprowadzona inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego Miasta pod kątem dostępności dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 131-134)

2. W wieloletnich programach nie określono założeń dotyczących zmiany stanu liczbowego lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz nie wskazano kwot potrzebnych na realizację zadań w tym zakresie.

Zwiększenie dostępu osób z niepełnosprawnością narządu ruchu do zasobów mieszkalnictwa komunalnego było założeniem Programów na rzecz osób niepełnosprawnych. W Programie na lata 2016-2020 przyjęto m.in. oddawanie w użytkowanie osobom z niepełnosprawnościami przynajmniej dwóch nowych mieszkań rocznie oraz dwóch mieszkań rocznie po remoncie, pozbawionych barier architektonicznych. Ze złożonych sprawozdań z realizacji ww. Programu wynika m.in., że w 2017 r. oddano do użytkowania trzy nowo wybudowane budynki mieszkalne wielorodzinne na osiedlu Felin (120 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta). Dostępność budynków dla osób niepełnosprawnych zapewniono projektując wejścia na kondygnacje parteru bezpośrednio z poziomu terenu (dostęp do 15 mieszkań). Zaprojektowano łącznie cztery parkingi na 123 samochody (w tym sześć miejsc dla osób niepełnosprawnych). Nie prowadzono natomiast modernizacji starych budynków

¹⁸ Stan na 30 czerwca 2022 r.

¹⁹ Stan na 1 stycznia 2019 r.

²⁰ Stan na 30 czerwca 2022 r.

²¹ W 2006 r. i w 2020 r.

²² Dalej: ZNK.

w zakresie przystosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych, poza jednym przypadkiem²³.

(akta kontroli str. 249-290, 351-359)

Dyrektor WSM wyjaśniła m.in., że nie zostały w pełni zrealizowane założenia ww. Programu z powodu niewystarczających środków na remonty wolnych lokali. Koszt przystosowania lokalu dla osób niepełnosprawnych jest stosunkowo wysoki. W większości przypadków, z uwagi na różny stopień niepełnosprawności osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta, wskazywane lokale nie wymagały przystosowania - pozbawienia barier architektonicznych i spełniały ich oczekiwania. W wielu przypadkach wnioskodawcy informowali, iż będą występować o dofinansowanie z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (dofinansowanie wynosiło do 95% kosztów realizacji zadania), np. na poszerzenie drzwi, podłogę antypoślizgową, przerobienie wanny na mokrą łazienkę.

(akta kontroli str. 327-330)

W Programie na rzecz niepełnosprawnych 2021-2025 nie przyjęto założeń odnośnie pozyskania w każdym roku ustalonej liczby lokali dla osób niepełnosprawnych. Określono, że podawane będą wskaźniki dotyczące: liczby mieszkań oddanych do remontu i przystosowanych do potrzeb wynikających z niepełnosprawności oraz liczby przydzielonych mieszkań osobom z niepełnosprawnością. W 2021 r., według sprawozdania, osobom niepełnosprawnym przyznano 66 mieszkań.

(akta kontroli str. 291-313)

3. Miasto dysponuje 10 lokalami mieszkalnymi dla osób niepełnosprawnych, które nie wchodzi w skład jej mieszkaniowego zasobu. Lokale te zostały pozyskane w 2021 r. na podstawie aneksu Nr 4 z dnia 18 czerwca 2021 r. do umowy najmu lokali mieszkalnych z 2 stycznia 2012 r. zawartej pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Nowy Dom Sp. z o. o. z siedzibą w Lublinie²⁴ a Gminą Lublin.

(akta kontroli str. 113-131, 136, 150)

4. Miasto planuje realizację dwóch nowych inwestycji w Lublinie (na osiedlu Felin oraz ul. Wrońskiej), w ramach których przewidywane jest pozyskanie łącznie 220 lokali mieszkalnych, w tym 10 dla osób niepełnosprawnych na Felinie²⁵. Liczba lokali dla osób niepełnosprawnych przy ul. Wrońskiej pozostaje do uzgodnienia (inwestycja we wczesnej fazie projektowania).

(akta kontroli str. 150-151)

5. W latach objętych kontrolą osoby niepełnosprawne wynajmowały lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta niedostosowane do ich potrzeb²⁶. Dyrektor WSM wyjaśniła m.in., że przy wskazywaniu lokalu Wydział kierował się rodzajem niepełnosprawności wnioskodawcy lub członków rodziny. Przed wydaniem skierowania wnioskodawca oglądał lokal i decydował o jego przyjęciu. Aprobata lokalu przez osobę niepełnosprawną oznaczała, że lokal spełniał jej oczekiwania. Również przed 2019 r. osoby niepełnosprawne wynajmowały mieszkania, które w większości nie były przystosowane do ich potrzeb. Np. w 2017 r. wydano

²³ W 2020 r. wyremontowany został jeden lokal z przeznaczeniem dla rodziny z osobą niepełnosprawną - pustostan przy ul. Wyżynnej w Lublinie. Koszty remontu lokalu w kwocie 45,6 tys. zł brutto pokryte zostały ze środków własnych przez ZNK.

²⁴ Dalej: TBS. TBS zostało utworzone na mocy uchwał RM Nr 453/XLIII/97 z 13 lutego 1997 r. i Nr 505/L/97 z 12 czerwca 1997 r. Jednoosobowym właścicielem spółki jest Gmina Miasto Lublin. Przedmiotem działania TBS, wynikającym z aktu założycielskiego spółki, jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

²⁵ Liczba lokali dla osób niepełnosprawnych przy ul. Wrońskiej pozostaje do uzgodnienia (inwestycja we wczesnej fazie projektowania).

²⁶ Do 23 września 2022 r. wydano 145 skierowań z zasad ogólnych i 28 skierowań z zamian.

101 skierowań do zawarcia umów najmu dla osób niepełnosprawnych (52 z zasad ogólnych i 49 z zamian), a w 2018 r. - 54 skierowania (40 z zasad ogólnych i 14 z zamian). Nie jest prowadzona statystyka osób, które po otrzymaniu lokalu uzyskały stopień niepełnosprawności i obecnie zajmują lokal niedostosowany do swoich potrzeb. Takie osoby mogą ubiegać się o zamianę, np. na lokal położony na niższej kondygnacji lub o lokal o wyższym standardzie. W latach 2017-2018 wpłynęło 16 wniosków o zamianę, które uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

(akta kontroli str. 145, 164-167)

6. Liczba osób niepełnosprawnych/gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną, oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego, zmniejszyła się z 90 w 2019 r.²⁷ do 61 w 2022 r.²⁸ Według stanu na 1 stycznia 2020 r. i 2021 r. liczba oczekujących wynosiła odpowiednio: 162 i 126. Wzrost liczby oczekujących na mieszkania z 90 w 2019 r. do 162 w 2020 r. wynikał z przeprowadzenia w 2019 r. naboru wniosków i zatwierdzenia wykazu z 97 osobami niepełnosprawnymi zakwalifikowanymi do wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta. Natomiast spadek liczby osób oczekujących na lokale z 162 w 2020 r. do 61 w 2022 r. był wynikiem przydzielania/wynajmowania mieszkań osobom z wykazów sporządzonych w latach poprzednich²⁹ (przyznano 101 lokali).

Na zamianę lokalu mieszkalnego w poszczególnych latach 2019-2021³⁰ oczekiwało odpowiednio: 11, 25³¹ i 20 osób/gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną, a na 30 czerwca 2022 r. - 13.

W latach 2019-2022 (do 30 czerwca) z zasobu Miasta przydzielono 561 lokali, z tego 145 (25,9%) osobom niepełnosprawnym. Dokonano 43 zamian lokali, z tego 17³² (40%) dotyczyło osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 137-145)

7. Czas oczekiwania na przyznanie lokalu z mieszkaniowego z zasobu Miasta, w przypadku pozytywnie rozpatrzonych wniosków złożonych przez osoby z niepełnosprawnościami (lub ich opiekunów) wynosił od dwóch do 76 miesięcy. Średni czas oczekiwania wynosił dwa lata i dwa miesiące. Czas oczekiwania na zamianę lokalu z wykazu wynosił: od poniżej miesiąca do 71 miesięcy, a średni czas oczekiwania – jeden rok i 11 miesięcy.

(akta kontroli str. 139-144)

8. Prawidłowość przyznawania w latach 2019-2022 lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta zbadano na podstawie 24 pozytywnie rozpatrzonych spraw³³, z tego dziewięć³⁴ - dotyczyło wniosków o remont, cztery³⁵ o zamianę oraz 11³⁶ o najem lokalu. Rozpatrywanie wniosków o przydział lokalu dla osób

²⁷ Stan na 1 stycznia.

²⁸ Stan na 30 czerwca.

²⁹ W latach 2020-2021 Urząd nie prowadził naboru wniosków i nie były tworzone wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Miasta oraz wykazy osób zakwalifikowanych do zamiany mieszkań z uwagi na konieczność: realizacji wcześniejszych wykazów, brak nowych inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego (ostatnia inwestycja w 2017 r.) oraz okres pandemii (ograniczona możliwość obsługi wnioskodawców).

³⁰ Według stanu na 1 stycznia.

³¹ W 2019 r. wpisano na listę 21 osób z wykazu oraz wydano siedem skierowań na zamianę lokalu.

³² Zamiany na podstawie § 6 ust. 4 pkt. 7 zasad wynajmowania lokali (zamiany z wykazu).

³³ Z każdego roku objętego kontrolą wybrano po sześć spraw – trzy wnioski rozpatrywane najdłużej i trzy najkrócej.

³⁴ Średni czas oczekiwania o przydzielenie lokalu wynosił jeden rok i pięć miesięcy.

³⁵ Średni czas oczekiwania w przypadku trzech spraw wynosił osiem miesięcy. W jednym przypadku wynosił – 71 miesięcy, spowodowane to było dwukrotną odmową wnioskodawcy przyjęcia lokalu ze względu na jego usytuowanie (nieodpowiednia dzielnica oraz wysokie piętro).

³⁶ Średni czas oczekiwania o przydzielenie lokalu wynosił trzy lata i jeden miesiąc

z niepełnosprawnościami odbywało się zgodnie z kryteriami określonymi w zasadach wynajmowania lokali, ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy oraz opracowanymi przez Wydział procedurami rozpatrywania wniosków³⁷. W badanej próbie rzetelnie weryfikowano uprawnienia do najmu lokalu. Sprawdzeniu podlegały m.in.: kompletność złożonych dokumentów, w tym oświadczeń o stanie majątkowym oraz deklaracji o wysokości dochodów, na podstawie których wyliczano średni miesięczny dochód kwalifikujący do przyznania lokalu z zasobu Miasta. W przypadku wniosków o remont wnioskodawcy składali pisemne zobowiązanie do wyremontowania mieszkania we własnym zakresie, z podaniem zadeklarowanej na ten cel kwoty. Wydział pisemnie informował wnioskodawców m.in. o opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej³⁸ oraz o ujęciu w wykazie ostatecznym osób zakwalifikowanych do najmu lub zamiany lokalu. Wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego oraz wykazy zamian udostępniano do publicznej wiadomości.

(akta kontroli str. 174-238)

Badaniem objęto 10 spraw spośród 62 wniosków³⁹ osób niepełnosprawnych, które nie zostały ujęte w opracowywanym projekcie wykazu na 2019 r. We wszystkich sprawach przyczyną odmowy zakwalifikowania osób do tworzonego wykazu było niezyskanie przez nie, na podstawie punktowego systemu oceny warunków socjalno-mieszkaniowych⁴⁰, wymaganej liczby punktów. Wydział pisemnie informował wnioskodawców o przyczynach nieujęcia ich w wykazach.

Siedmioro wnioskodawców, z 62, których wnioski nie zostały rozpatrzone pozytywnie, ponownie złożyło wnioski o przyznanie lokalu pod kątem wykazu opracowywanego w 2022 r. Ich czas oczekiwania na przyznanie lokalu wynosi⁴¹ trzy lata i pięć miesięcy.

(akta kontroli tom str. 149, 247-248)

9. Umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta zawierane były przez ZNK na podstawie skierowań wydawanych przez Urząd osobom ubiegającym się o przyznanie lokalu. Ujmowany w tych skierowaniach termin do zawarcia umowy był zgodny z określonym w art. 5 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. na czas nieoznaczony⁴².

(akta kontroli str. 210-238)

10. W latach objętych kontrolą Wydział wydał 39 skierowań⁴³ dla osób/gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną do zawarcia umowy najmu socjalnego na podstawie wyroków sądowych o eksmisji. W badanej próbie pięciu spraw, powierzchnia mieszkalna przyznanych w skierowaniu lokali, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, odpowiadała wymogom określonym w art. 22 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. nie była mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m². W skontrolowanej próbie spraw Wydział kierował najemców do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony. Informował ich także o możliwości przedłużenia umowy, po upływie oznaczonego w niej czasu. W tym celu, przed terminem wygaśnięcia umowy, najemcy zobowiązani byli do dostarczenia do WSM aktualnego

³⁷ WSM posiadał opracowane procedury dotyczące m.in.: wynajmu lokalu komunalnego, wynajmu lokalu komunalnego do remontu, zamiany lokalu z urzędu pod kątem wykazu zamian, zamiany lokalu z urzędu lokalu socjalnego, zamiany lokalu z urzędu na lokal o równorzędnej powierzchni użytkowej.

³⁸ We wszystkich badanych sprawach była pozytywna.

³⁹ Złożonych od 1 lutego do 29 marca 2019 r. Wydział nie prowadzi odrębnych rejestrów osób niepełnosprawnych ubiegających się o mieszkania z zasobu Miasta.

⁴⁰ Zgodnie z § 7 ust. 4 obowiązującej wówczas uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali.

⁴¹ Na dzień 14 września 2022 r.

⁴² Badaniem objęto 24 skierowania wydane do zawarcia umów najmu lokalu.

⁴³ W 2019 r. – 11 skierowań, w 2020 r. – 12, w 2021 r. – 12 i w 2020 r. – cztery.

zaświadczenia o dochodach brutto z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia dokumentów.

(akta kontroli str. 146-148)

11. W latach 2019-2022 (do 23 września) 23 osoby niepełnosprawne odmówiły przyjęcia proponowanych lokali, w tym czworo - dwukrotnie. Badanie pięciu wniosków osób niepełnosprawnych/gospodarstw domowych z osobą niepełnosprawną, które otrzymały skierowanie do najmu lokalu oraz odmówiły jego przyjęcia wykazało, że we wszystkich przypadkach przyczyną odmowy były niespełnione oczekiwania wnioskodawców (m.in. nieodpowiednia dzielnica, mały metraż proponowanego mieszkania, brak widnej kuchni).

(akta kontroli str. 164-173)

12. W latach 2019-2022 do Urzędu wpłynęły dwie skargi: 1) na długie oczekiwanie wnioskodawcy do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, 2) na działalność WSM i ZNK w związku z otrzymanym wezwaniem do dobrowolnego opróżnienia i zwrotu zajmowanego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia kryterium dochodowego uprawniającego do jego zajmowania. Skarżącym udzielono odpowiedzi. Działania Urzędu w zakresie prowadzonego najmu, dotyczącego ww. spraw, prowadzone były zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

(akta kontroli str. 364-378)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności Urzędu Miasta w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Rozpatrywanie przez Wydział wniosków o przydział lokalu dla osób niepełnosprawnych odbywało się zgodnie z zasadami wynajmowania lokali oraz wewnętrznymi procedurami rozpatrywania wniosków. Skierowania wydane zostały osobom spełniającym ustalone w tych dokumentach kryteria.

OBSZAR

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

1. W latach 2019-2022 Miasto nie finansowało zadań inwestycyjnych lub modernizacyjnych, polegających na wybudowaniu, rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania budynków mieszkalnych stanowiących jej mieszkaniowy zasób, w wyniku których powstałyby lokale dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Nie korzystało również w tym zakresie z dostępnych źródeł finansowania (tj. kredytów, pożyczek, dotacji, środków finansowych z funduszy obsługiwanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, tj. Funduszu Dostępności oraz Funduszu Dopląt).

(akta kontroli str. 150-153)

2. Według informacji przedstawionych przez Urząd, Miasto planuje realizację dwóch nowych inwestycji w Lublinie (na osiedlu Felin oraz ul. Wrońskiej). W latach 2020-2021 ZNK wydatkował łącznie 35 589,99 zł na koncepcję zagospodarowania działki i koncepcje budowy tych budynków. W ramach ww. inwestycji przewidywane jest pozyskanie łącznie 220 lokali mieszkalnych, w tym 10 dla osób niepełnosprawnych

na Felinie. Liczba lokali dla osób niepełnosprawnych przy ul. Wrońskiej pozostaje od uzgodnienia (inwestycja we wczesnej fazie projektowania).

(akta kontroli str. 150-151, 380)

3. Prowadzenie zarządu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Miasta oraz spraw związanych z wynajmowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych, a także ocena stanu technicznego tych budynków było przedmiotem działalności ZNK⁴⁴.

(akta kontroli str. 331-350)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności UM w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

W związku z prowadzeniem przez ZNK zarządu nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, z którego udostępniane były osobom niepełnosprawnym lokale, NIK odstępuje od sformułowania oceny w tym zakresie.

IV. Uwagi i wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od formułowania uwag i 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 Lublinie. 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.

Lublin, dnia 17 października 2022 r.

Kontroler

Barbara Koszałka
Doradca ekonomiczny

.....
Podpis

p.o. Dyrektor

Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Lublinie
Edward Szempruch

.....
Podpis

Kontroler

Piotr Kwaśniak
Główny specjalista kontroli państwowej

.....
Podpis

⁴⁴ Utworzone na podstawie Uchwały Nr 407/XXXIX/96 RM z 14 listopada 1996 r.