



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.021.03.2022

Roman Szczepanek
Prezes Zarządu
Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o.
w Rzeszowie
ul. Lisa Kuli 13A, 35-959
Rzeszów

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Rzeszowie ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Roman Szczepanek - Prezes Zarządu MZBM od 1 stycznia 2011 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 z niepełnosprawnościami 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 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontroler	Maciej Pilecki, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/116/2022 z 25 lipca 2022 r. (akta kontroli str. 1-2)

¹ Dalej: „MZBM”

² Dz. U. z 2022 r., poz. 623, dalej: „ustawa o NIK”.

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, budynki, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zamieszkałe przez osoby niepełnosprawne, były zarządzane przez MZBM zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*⁴. Budynki te były poddawane rocznym i pięcioletnim przeglądom. Kontrole te były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje do prowadzenia określonych przeglądów.

Dla obiektów tych założono książki obiektów budowlanych, które prowadzone były zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w *sprawie książki obiektu budowlanego*⁵.

Budynki mieszkalne i ich otoczenie, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych, były przystosowane do potrzeb tych osób.

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

1.1.-1.7. Do zadań MZBM należało administrowanie, zarządzanie i eksploatacja budynków stanowiących m.in. mienie Miasta Rzeszowa. Spółka ta została utworzona na podstawie uchwały Nr LI/70/93 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 września 1993 r. w *sprawie utworzenia Spółki prawa handlowego z ograniczoną odpowiedzialnością*. Gmina Miasto Rzeszów posiadała całość udziałów w kapitale zakładowym MZBM.

MZBM nie zajmował się opracowywaniem oraz przekazywaniem do Biura Rady Wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Rzeszów oraz Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rzeszów. Dokumenty te opracowywane były przez Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, a następnie po akceptacji przekazywane przez pracowników Urzędu Miasta Rzeszowa do Biura Rady.

(akta kontroli str. 3-9)

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od oceny obszaru ze względu na nierealizowanie tych zadań przez MZBM.

OBSZAR

2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym.

Opis stanu faktycznego

2.1. W 2019 r. (stan na 1 stycznia) Gmina dysponowała 3315 (3198 lokali było zajętych) lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy. Żaden z tych lokali nie

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.

⁵ Dz. U. z 2003 r., nr 120, poz. 1134.

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.

był przeznaczony dla osób niepełnosprawnych. Dostęp do 209 (201 lokali było zajętych) z tych lokali był ułatwiony dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, gdyż lokale te znajdowały się w budynkach posiadających elementy takie jak podjazdy lub podnośniki oraz windy.

W kolejnych latach liczba lokali komunalnych Gminy sukcesywnie się pomniejszała. Powodem tego był brak budowy i wykupu nowych lokali przy jednoczesnej sprzedaży lokali najemcom. W 2022 r. (I półrocze) liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wyniosła 2968 lokali (2869 zajętych). Lokali z dostępem dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich było 194 (187 zajętych).

Powodem zmniejszenia liczby lokali była w głównej mierze ich sprzedaż. W latach 2019-2022 sprzedano łącznie 363 lokale. Jeden lokal został przekształcony na lokal użytkowy. Nie wystąpiły przypadki likwidacji lokali ze względu na zły stan techniczny, czy też w wyniku katastrofy budowlanej.

Na dzień 30 czerwca 2022 r., spośród 2968 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy:

- 600 lokali mieściło się w 90 budynkach wybudowanych w latach 1841-1939 (16 budynków, w których znajdowało się 79 lokali komunalnych objętych było nadzorem konserwatora zabytków),
- 2193 lokale mieściło się w 206 budynkach wybudowanych w latach 1949-2000 (12 budynków mieszkalnych wybudowanych zostało w technologii „wielkiej płyty”- Gmina posiada w nich 217 mieszkań komunalnych),
- 175 lokali mieściło się w czterech budynkach wybudowanych w latach 2001-2022.

Wśród tych lokali:

- 2793 posiadało instalację gazową,
- 2661 posiadało instalację centralnego ogrzewania,
- 2529 posiadało instalację centralnej ciepłej wody użytkowej.

MZBM od 2020 r. brał udział w projekcie pn. „Wymiana źródeł ciepła na terenie Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego”.

W ramach tego projektu wykonywane były następujące roboty:

- w 11 lokalach komunalnych likwidowane były piecyki gazowe i wykonywana była instalacja centralnej ciepłej wody zasilanej z miejskiej sieci ciepłej,
- w 43 lokalach komunalnych likwidowane były piece węglowe. 41 lokali zostało podłączonych do sieci ciepłej, a w dwóch lokalach wykonana została instalacja gazowa.

(akta kontroli str. 10-12)

2.2.-2.12. Przyznawanie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy realizowane było przez BGM.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od oceny obszaru ze względu na nierealizowanie tych zadań przez MZBM.

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.

3.1.-3.6. Podejmowanie zadań modernizacyjnych i inwestycyjnych w zakresie mieszkalnictwa nie należało do obowiązków MZBM. Gmina nie podejmowała zadań modernizacyjnych i inwestycyjnych w zakresie mieszkalnictwa. W związku z tym Gmina nie pozyskała żadnych lokali, również dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 10-12)

3.7. W okresie objętym kontrolą do MZBM nie wpływały od lokatorów mieszkań komunalnych wnioski w sprawie wykonania remontów i modernizacji lokali w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 13-14)

3.8. Oględzinom poddano trzy budynki pod kątem ich przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich. Oględziny wykazały, że:

- budynek zlokalizowany na ul. Grotgiera 22 w Rzeszowie miał dwa piętra. Drzwi prowadzące na klatkę schodową były wąskie ze stopniem utrudniającym wjazd na klatkę schodową osobie poruszającej się na wózku inwalidzkim. W budynku nie było zainstalowanej windy lub innego urządzenia umożliwiającego dostanie się na wyższe piętra osobie na wózku inwalidzkim. Lokale zlokalizowane były na dwóch piętrach oraz jeden lokal znajdował się na parterze. Do tego lokalu dostęp był z podwórka.

Roman Szczepanek - Prezes Zarządu MZBM wyjaśnił, że osoba z niepełnosprawnością wynajmuje lokal w oficynie. Lokal ten nie posiada żadnych barier architektonicznych – wejście do lokalu jest bezpośrednio z podwórka.

- budynek zlokalizowany na ul. Hetmańskiej 43 w Rzeszowie nie posiadał windy ani podjazdu dla wózków inwalidzkich. Przed klatką schodową znajdowały się dwa miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

Prezes Zarządu MZBM wyjaśnił, że w lokalu znajdującym się w tym budynku mieszka dziecko z autyzmem. W 2015 r. na posiedzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej wnioskowano o dobudowę wind zewnętrznych, jednak Wspólnota Mieszkaniowa nie podjęła uchwały w tej sprawie.

- do budynku zlokalizowanego przy ul. Dąbrowskiego 32 w Rzeszowie, oprócz schodów, prowadził podjazd dla wózków inwalidzkich. W drzwiach wejściowych nie było progu utrudniającego wjazd do budynku osobie poruszającej się na wózku inwalidzkim. W budynku zamontowane były dwie windy. Z tyłu budynku znajdowały się dwa miejsca parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

We wszystkich budynkach występowały instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe. W dwóch budynkach było centralne ogrzewanie, natomiast w jednym ogrzewanie piecowe.

(akta kontroli str. 13-50)

3.9.-3.11. Analiza dokumentacji pięciu budynków, w których lokale wynajmowały osoby niepełnosprawne (w tym trzy budynki, które poddano oględzinom) wykazała, że dla wszystkich badanych budynków prowadzone były książki obiektów budowlanych, co było zgodne z art. 64 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*.

Do każdej książki obiektu budowlanego dołączone były dokumenty wymagane art. 64 ust. 3 *ustawy Prawo budowlane*.

Książki obiektów budowlanych prowadzone były zgodnie ze wzorem i wytycznymi zawartymi w *rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego*.

(akta kontroli str. 33-63)

3.12. Analiza dokumentacji pięciu budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w których są mieszkania dla osób niepełnosprawnych wykazała, w okresie objętym kontrolą, były poddawane wymaganiom kontrolom, tj.:

– raz w roku dokonywano sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu; instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska; instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

– w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² kontrola była przeprowadzana dwa razy do roku w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada

– w 2021 r. dokonano sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, a od poprzedniej w tym zakresie minęło mniej niż pięć lat. Kontrole te objęły badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej,

W okresie objętym kontrolą nie zaistniały czynniki zewnętrzne, o których mowa w art. 61 pkt 2 *ustawy Prawo budowlane*.

(akta kontroli str. 33-148)

3.13. Kontrole stanu technicznego analizowanych budynków komunalnych były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje określone zgodnie z art. 62 ust. 4 *ustawy Prawo budowlane*. Do protokołów z kontroli obiektu budowlanego dołączano kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 *ustawy Prawo budowlane*, oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień lub kwalifikacji.

(akta kontroli str. 33-70, 149-182)

3.14. W przypadku potrzeby przeprowadzenia napraw i remontów, w każdym przypadku były one realizowane. Po dokonaniu remontu dokonywano wpisu do książki obiektu budowlanego zgodnie z § 5 pkt 4 *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*.

(akta kontroli str. 33-63, 71-148, 183-208)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Oględziny przeprowadzone w trzech budynkach zarządzanych przez MZBM wykazały, że były one przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych mieszkających w tych budynkach.

W MZBM prawidłowo prowadzono książki obiektów budowlanych dla zarządzanych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy. W książkach tych zamieszczano wpisy o dokonywanych przeglądach i remontach. Przeglądy stanu technicznego zarządzanych obiektów były przeprowadzane zgodnie z przepisami *ustawy Prawo budowlane* oraz przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

W przypadku stwierdzenia potrzeby dokonania napraw i remontów, były one dokonywane.

IV. Uwagi i wnioski

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

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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 Rzeszowie.

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

Rzeszów, 17 października 2022 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie
Dyrektor
Wiesław Motyka

Kontroler
Maciej Pilecki
Specjalista kontroli państwowej

/-/

/-/