



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Poznaniu

LPO.410.025.03.2022

**Pan**  
**Piotr Korytkowski**  
**Prezydent**  
**Miasta Konina**  
pl. Wolności 1  
62-500 Konin

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/004 - Udostępniane osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów  
mieszkaniowych gmin

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Koninie pl. Wolności 1, 62-500 Konin (dalej: Urząd).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Korytkowski, Prezydent Miasta Konina od 21 listopada 2018 r. (dalej: Prezydent) (akta kontroli str. 6)
Zakres 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	Lata 2019-2022 – do dnia zakończenia czynności kontrolnych <sup>1</sup> 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>2</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu
Kontrolerzy	Marek Lasota, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LPO/123/2022 z 18 lipca 2022 r. Zbigniew Truszkowski, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr <b>LPO/137/2002</b> z 29 sierpnia 2022 r. (akta kontroli str. 1, 4)

## II. Ocena ogólna<sup>3</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Miasto Konin wprowadziło<sup>4</sup> wieloletni Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2019-2023, (dalej: również „Program”). Jego treść spełniała wymogi obowiązujących przepisów prawa. Obowiązujące w okresie objętym kontrolą zasady wynajmowania lokali komunalnych<sup>5</sup> (dalej: również „zasady najmu”), po zmianie wynikającej z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 3 czerwca 2019 r., co do zasady odpowiadały wymogom określonym w ustawie o mieszkaniowym zasobie gminy<sup>6</sup>. W ocenie NIK, nieprawidłowe jednak były zawarte w nich postanowienia dotyczące przyznania Prezydentowi prawa do wyrażania zgody na zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego dla osób nieujętych na listach uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego (ze względu na zbyt ogólnikowy sposób określenia kryteriów stosowania tego rozwiązania) oraz postanowienia zasad najmu, z których wynika, że ponowna odmowa przyjęcia propozycji najmu jest równoznaczna ze skreśleniem z list osób

<sup>1</sup> Tj. do dnia 30 września 2022 r.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623 ze zm., dalej: ustawa o NIK.

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

<sup>4</sup> z blisko półrocznym opóźnieniem w stosunku do terminu w jakim miał obowiązywać

<sup>5</sup> Uchwała Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina oraz poprzedzająca tę uchwałę, uchwała Nr 424 z dnia 18 marca 2009 r. w tej samej sprawie.

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.)

uprawnionych (ze względu na niezgodność z art. 4 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy).

Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie objętym niniejszą kontrolą była prowadzona zgodnie z założeniami określonymi w Programie na lata 2019-2022 oraz na ogół zgodnie z zapisami uchwał Rady Miasta Konina w sprawie określenia zasad najmu. NIK wskazuje jednak na nieznajdującą wystarczającego oparcia w ww. aktach, praktykę tzw. przyspieszeń przydziału lokali. Nieprawidłowo stosowane były również postanowienia uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina w sprawie zasad najmu, które stanowią, że po ustaleniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, projektu list osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokali socjalnych i komunalnych, wnioskodawcy powinni zostać poinformowani na piśmie o trybie i możliwości złożenia odwołań i uwag. Zasób lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych nie zaspokajał co prawda w pełni potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, tym niemniej, Miasto podejmowało działania mające na celu poprawę sytuacji w tym zakresie.

Stan i wyposażenie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz niebędących w tych zasobach, w których znajdowały się lokale dla osób niepełnosprawnych zapewniały bezpieczeństwo ludzi i mienia. Gmina przeprowadzała kontrole stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych oraz realizowała większość zaleceń sformułowanych w wyniku tych kontroli. Nie zrealizowano jednak zaleceń wydanych po kontroli budynku przy u. Chopina 14 B. Dla budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu założono książki obiektu budowlanego, które prowadzono rzetelnie i zgodnie z przepisami. Gmina ponosiła wydatki na pozyskiwanie lokali dla osób niepełnosprawnych, zapewniając przy tym dostępność dla osób niepełnosprawnych w nowo wybudowanych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej<sup>7</sup> kontrolowanej działalności**

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

**1.1.** Zadania z zakresu gospodarki zasobami lokalowymi Miasta Konina należały do właściwości Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Koninie (dalej: WSL). Według aktualnego w czasie kontroli NIK regulaminu organizacyjnego Urzędu<sup>8</sup>, do zadań tego wydziału należało m.in. prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych, w tym rejestracja wniosków o przydział, prowadzenie i aktualizacja list uprawnionych do ubiegania się o przydział, przygotowanie projektów uchwał w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowymi zasobami Miasta i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także gospodarka zasobami lokalowymi Miasta (bez garaży i lokali użytkowych w budynkach wolnostojących).

(dowód akta kontroli str. 199-201)

W okresie objętym kontrolą (lata 2019-2022<sup>9</sup>) w Koninie obowiązywał Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta przyjęty uchwałą Nr 114 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Programu

<sup>7</sup> Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana, jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>8</sup> Wprowadzonego zarządzeniem nr 3/UM/2022 Prezydenta Miasta Konina z dnia 1 lutego 2022 roku w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędowi Miejskiemu w Koninie.

<sup>9</sup> Do 30 września.

gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2019-2023 (dalej: Program)<sup>10</sup>. Zgodnie z treścią § 3 ww. uchwały, weszła ona w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, tj. w dniu 28 maja 2019 r.<sup>11</sup> Program ten, w okresie objętym kontrolą, nie był zmieniany. Program na lata 2019-2023 spełniał wymogi określone w art. 21 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. został opracowany na okres pięciu kolejnych lat i obejmował w szczególności: analizę stanu mieszkaniowego zasobu Miasta Konina oraz prognozę dotyczącą potrzeb i wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023, analizę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Konina oraz prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2019-2023, planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych i zasady polityki Miasta w tym zakresie, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023, a także wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne. Program określał także sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach. W dokumencie tym określono także „pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina”<sup>12</sup>.

Po wejściu w życie przepisów dotyczących wymogu określenia w Zasadach wynajmowania lokali, warunków jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych (21 kwietnia 2019 r.)<sup>13</sup>, w Programie nie dokonywano zmian w odniesieniu do założeń, potrzeb lub innych działań związanych z mieszkaniami przeznaczonymi dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 40-80, 151)

**1.2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w okresie objętym kontrolą zostały ustalone uchwałą nr 424 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009 r. a następnie uchwałą nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. (weszła w życie w dniu 28 maja 2019 r.)<sup>14</sup>. Treść uchwały z 18 marca 2009 r. spełniała wymogi art. 21 ust. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, w brzmieniu obowiązującym do dnia 21 kwietnia 2019 r. i nie była zmieniana. Uchwała Nr 115 Rady Miasta z dnia 24 kwietnia 2019 r. została zmieniona dwukrotnie<sup>15</sup>, ponadto rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 3 czerwca 2019 r.**

<sup>10</sup> Wcześniej obowiązywał Program przyjęty uchwałą Rady Miasta Konina z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2014-2018 (a.k. str. 7-39).

<sup>11</sup> Opubl. w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 maja 2019 r. poz. 4886.

<sup>12</sup> Wśród nich wymieniono m.in. mobilizowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności, a także mając na względzie inne uzasadnione powody. Zawarto w nim m.in. informację o planowanym na 2019 r., w ramach zadań inwestycyjnych w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego, pozyskaniu 24 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Piłsudskiego (akt. ul. Erazma Pietrygi), wybudowanych przez prywatnego inwestora, z przeznaczeniem na lokale komunalne, z czego 16 lokali przeznaczonych miało być do zasiedlenia z list osób uprawnionych do przydziału lokalu komunalnego, natomiast pozostałe 8 lokali było przeznaczone na przydział dla osób wskazanych przez inwestora prywatnego dla osób niepełnosprawnych.

<sup>13</sup> Art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, dodany przez art. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756 ze zm.)

<sup>14</sup> opubl. w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 maja 2019 r. pod poz. 4887

<sup>15</sup> uchwałą nr 247 Rady Miasta Konina z dnia 27 listopada 2019 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r. poz. 10672), w której zmieniono kryterium normy powierzchniowej, tzw. zagęszczenia osób w lokalu (z mniej niż 5 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa domowego wieloosobowego i 10 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa domowego jednoosobowego, na odpowiednio: 10 i 20 m<sup>2</sup>) oraz uszczegółowiony został sposób postępowania w przypadku upływu terminu umowy na najem socjalny lokalu w sytuacji, gdy osoba/rodzina zamieszkująca w tym lokalu nie spełnia warunku dochodowego pozwalającego na zawarcie kolejnej umowy na najem socjalny lokalu oraz uchwałą nr 577 Rady Miasta Konina z dnia 30 czerwca 2021 r (opubl. w Dz. Urz. Woj. Wlkp z 2021 r. poz. 5670),.

Wojewoda Wielkopolski stwierdził nieważność jej § 1 ust. 2 pkt 5, w zakresie sposobu określenia członka wspólnoty samorządowej<sup>16</sup>. Wg uchwały nr 424 z dnia 18 marca 2009 r. o kolejności przydziału, decydowała data ujęcia wnioskodawcy na liście oczekujących. Zgodnie natomiast z uchwałą Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad najmu, kolejność przydziału lokalu została uzależniona, od liczby punktów uzyskanych przez wnioskodawcę na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, którego opis stanowił jej załącznik. W systemie tym skwantyfikowane zostały, poprzez przypisanie im odpowiedniej liczby punktów, m.in. takie okoliczności jak: okres zamieszkiwania wnioskodawcy w granicach administracyjnych Miasta, wiek wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem (ukończenie 75 lat), warunki mieszkaniowe, bezdomność, zamieszkiwanie na terenie ogródków działkowych, przemoc w rodzinie, sytuacja rodzinno-opiekuńcza, okres oczekiwania na przydział lokalu oraz stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego wspólnego gospodarstwa domowego<sup>17</sup>. Kolejność ujęcia na listach oczekujących zależy od liczby przyznanych punktów (§ 11 ust. 10 uchwały w sprawie zasad najmu). Realizacja list oczekujących (odrębnie prowadzono i corocznie aktualizowano są listy komunalne i socjalne), polegała na złożeniu propozycji przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu, „w miarę posiadania wolnych lokali mieszkalnych do zasiedlenia” (§ 12 ust. 2 zasad najmu). Przydziały lokali następowały zgodnie z kolejnością ujęcia wnioskodawcy na liście osób oczekujących. Propozycje przydziałów były przygotowywane w WSL Urzędu w formie wniosku na posiedzenie Kierownictwa Urzędu Miejskiego w Koninie<sup>18</sup>.

(akta kontroli str. 81-89, 106-127, 128-147, 90-105, 757)

**1.3.** W rozdziale 2 „Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych” uchwały nr 115 Rady Miasta z dnia 24 kwietnia 2019 r. zawarto zapis, że wielkość lokalu winna być dostosowana do liczby osób w gospodarstwie domowym, z uwzględnieniem osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju. W pozostałym zakresie (np. dostępności do lokalu z zewnątrz) zamieszczono dyspozycję, że „w przypadku osób niepełnosprawnych, w celu spełnienia ich rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, przy zawieraniu umowy najmu uwzględnia się warunki oraz położenie lokalu, a także jego dostępność dla osoby niepełnosprawnej” (§ 3 ust. 7). W rozdziale 9 uchwały z dnia 24 kwietnia 2019 r. określone zostały kryteria zamiany lokalu mieszkalnego ze względu na niepełnosprawność. Jednym z warunków ubiegania się o zamianę lokalu mieszkaniowego z zasobu Gminy ze względu na niepełnosprawność i położenie lokalu był fakt zajmowania przez osobę niepełnosprawną<sup>19</sup> lokalu o niskim standardzie bądź usytuowanego na wyższych kondygnacjach w budynku nieprzystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych (§ 17 ust. 1 pkt 4 Zasad wynajmowania). W takich sytuacjach, jak wynika z treści uchwały, dla osób niepełnosprawnych lub rodziny z dzieckiem niepełnosprawnym

która miała m.in. na celu dostosowanie brzmienia uchwały Nr 115 do wymogów wynikających z ustawy z 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11)

<sup>16</sup> co wynikało z pozbawionego podstaw prawnych ograniczenia podmiotowego w zakresie osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego jedynie do osób zamieszkujących na terenie gminy przez min. 5 lat.

<sup>17</sup> W ramach tej kategorii okoliczności podlegającej ocenie wyróżniono: niepełnosprawność w stopniu znacznym – 8 punktów, niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym – 2 punkty oraz niepełnosprawne dziecko w wieku do 16 roku życia – 2 punkty.

<sup>18</sup> Wniosek był opiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, a następnie przedkładany Prezydentowi Miasta (§ 11 ust. 19 zasad wynajmu). Po zatwierdzeniu przez Prezydenta, wniosek podległ realizacji. Jak wynika z wyjaśnień zastępcy kierownika WSL w praktyce, decyzja o zaproponowaniu lokalu danej rodzinie była podejmowana z uwzględnieniem: wniosków o przyspieszenie przydziału lokalu pozytywnie zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powierzchni mieszkalnej proponowanego lokalu – należy dostosować liczbę osób do powierzchni lokalu, usytuowania lokalu w przypadku osób niepełnosprawnych (np. w przypadku niepełnosprawności ruchowej) oraz realizacji wniosków o zamianę mieszkania, które są ujęte na prowadzonej przez kontrolowaną jednostkę, odrębnej liście.

<sup>19</sup> Uprawnienie przysługuje w sytuacji gdy najemca lub członek rodziny posiada aktualne orzeczenie organu orzekającego o niepełnosprawności w stopniu znacznym i umiarkowanym, bądź całkowitej lub częściowej niezdolności do pracy (§ 17 ust. 1 pkt 3 Zasad wynajmowania).

z występującą niepełnosprawnością ruchową mogły być przeznaczane lokale z mieszkaniowego zasobu gminy położone w częściach parterowych budynków bądź wyposażone w windy (Rozdział 9 § 17 ust. 3). Zasady najmu przewidywały również warunki ubiegania się o zamianę zajmowanego lokalu położonego w budynkach mieszkalnych o najniższym standardzie przez najemcę, będącego osobą niepełnosprawną lub zamieszkującego z niepełnosprawnym członkiem gospodarstwa domowego (§ 17 ust. 5).

(akta kontroli str. 108-120, 173, 175-176)

**1.4.** W § 12 ust. 3 i 4 Zasad wynajmowania lokali, określonych uchwałą Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia z 24 kwietnia 2019 r., zamieszczony został zapis, z którego wynika, że osobie umieszczonej na liście uprawnionych, przysługuje prawo do jednorazowej uzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu. Ponowna odmowa przyjęcia propozycji przydziału lokalu jest równoznaczna ze skreśleniem z list osób uprawnionych<sup>20</sup>. Zagadnienie to zostało opisane w sekcji „stwierdzone nieprawidłowości” obszaru pierwszego niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Miasto nie dysponowało danymi o liczbie odmów przyjęcia lokalu w 2019 r. W 2020 r. w Mieście miało miejsce łącznie 13 przypadków odmów przyjęcia lokalu mieszkalnego i 20 odmów w najmie socjalnym (w tym, odpowiednio: cztery i dwa przypadki dotyczyły gospodarstw z osobami niepełnosprawnymi). W 2021 r. miało miejsce pięć odmów przyjęcia lokalu mieszkalnego i 15 odmów przyjęcia lokalu w najmie socjalnym (w tym, odpowiednio: dwa i sześć przypadków odmów dotyczyło gospodarstw z osobami niepełnosprawnymi), zaś w 2022 r. (do dnia 8 września 2022 r.) miało miejsce odpowiednio cztery i dziewięć odmów (w tym, odpowiednio: jeden i dwa przypadki dotyczyły gospodarstw z osobami niepełnosprawnymi). Przyczynami odmów ze strony osób wnioskujących były: odległa lokalizacja mieszkania, wysokie koszty remontu lokalu, zbyt mały proponowany metraż, brak c.o. - ogrzewanie piecowe, niebezpieczna okolica).

(akta kontroli str. 117, 756-757, 829-830, 826)

Liczba wnioskodawców, którzy dwukrotnie dokonali odmowy przydziału lokalu w poszczególnych latach 2019-2022 (do dnia 8 września 2022 r.) wynosiła odpowiednio: 0, jeden (gospodarstwo bez osoby niepełnosprawnej), dwóch (w tym jedno gospodarstwo z osobą niepełnosprawną) i dwóch (w tym jedno gospodarstwo z osobą niepełnosprawną).

W jednym przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia lokalu, dokonanej przez gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną SKM uznała odmowę za uzasadnioną i ostatecznie nie dokonano jej skreślenia z listy (2021 rok)<sup>21</sup>. W pozostałych przypadkach nastąpiło skreślenie z listy (w tym jeden przypadek dotyczy wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym była osoba niepełnosprawna). Ustalenia w powyższym zakresie opisano w sekcji „stwierdzone nieprawidłowości” obszaru pierwszego niniejszego wystąpienia. Jak wynika z wyjaśnień zastępcy kierownika WSL Urzędu, w praktyce pierwsza odmowa przyjęcia lokalu była przyjmowana w formie oświadczenia, w którym należało podać uzasadnienie (powód) odmowy. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom wnioskodawców, druga, przeważnie ostatnia propozycja, przygotowywana była z uwzględnieniem uwag zawartych w odmowie pierwszej propozycji. Znalezienie

<sup>20</sup> Analogiczne rozwiązanie zostało przyjęte również w poprzedniej uchwale w tej sprawie tj. w uchwale Nr 424 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009 r. (obow. do dnia 28 maja 2019 r.) - § 6 ust. 1, który stanowił, że osoba umieszczona na liście osób ubiegających się o przydział lokalu socjalnego lub mieszkania komunalnego, która bezpodstawnie dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi przedmiotową uchwałą. (akta kontroli str. 84).

<sup>21</sup> Uznano, że pierwsza propozycja przydziału lokalu nie odpowiadała faktycznemu zapotrzebowaniu czteroosobowej rodziny wnioskodawcy (a. k. str. 738).

lokalu wpisującego się w oczekiwania wymagało czasu, dlatego termin złożenia drugiej propozycji był trudny do określenia. Pracownicy Wydziału dokładali starań aby druga propozycja spełniała oczekiwania wnioskodawcy i została przyjęta.

(akta kontroli str. oraz 322, 757, 829-830)

W badanej próbie postępowań w sprawie przydziału lokali osobom niepełnosprawnym nie stwierdzono wpływu jednokrotnej odmowy przyjęcia lokalu na pozycję na liście osób oczekujących (odnośnie próby objętej szczegółowym badaniem por. ustalenia opisane w pkt 2.11.-2.15 niniejszego wystąpienia).

(akta kontroli str. 125, 143-146, 596-598)

**1.5.** Zarówno projekt uchwały Rady Miasta Konina w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2019-2022, jak i projekt uchwały Rady Miasta Konina w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zostały złożone przez Prezydenta do Biura Rady Miasta w dniu 15 kwietnia 2019 r. Projekty te, bez zmian w stosunku do wersji przedłożonej przez organ wykonawczy, zostały uchwalone przez organ stanowiący w dniu 24 kwietnia 2019 r.

(akta kontroli str. 758)

**1.6.** W okresie objętym kontrolą, Miasto Konin nie prowadziło analiz w zakresie zapotrzebowania na mieszkania przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych lub w zakresie rozbudowy mieszkaniowego zasobu pod względem przystosowania go do potrzeb osób niepełnosprawnych. Nie analizowano także w sposób sformalizowany, potrzeb lokalowych w powiązaniu z różnego rodzaju nieprawidłowościami. Jak wynika z wyjaśnień złożonych na tę okoliczność przez zastępcę Kierownika WSL Urzędu, *Gmina posiadała informacje dotyczące osób/gospodarstw domowych, w których są osoby niepełnosprawne i które oczekują na pomoc mieszkaniową od Gminy. Informacje te nie były jednak zebrane w formie analizy czy raportu, tylko wynikały z treści wniosków o przydział lokali mieszkalnych.*

(akta kontroli str. 148-150)

**1.7.** Działając na podstawie § 11 ust. 1 uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zarządzeniem nr 88/219 z dnia 7 czerwca 2019 r. Prezydent Miasta Konina powołał Społeczną Komisję Mieszkaniową<sup>22</sup>. Do zadań Komisji należy m.in.: 1) weryfikacja i opiniowanie formularzy aktualizacji wniosków osób ujętych na listach uprawnionych do przydziału lokali, 2) weryfikacja i opiniowanie wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, 3) tworzenie projektów list osób uprawnionych (dot. listy mieszkaniowej i listy socjalnej), 4) opiniowanie odwołań i skarg od projektów list uprawnionych<sup>23</sup>, 5) opiniowanie propozycji przydziału wolnych do zasiedlenia lokali, 6) opiniowanie wniosków o przyspieszenie propozycji przydziału lokalu osobom ujętym na listach osób uprawnionych, które znalazły się w bardzo trudnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i finansowej, uzasadniającej przyspieszenie przydziału w trybie pilnym<sup>24</sup>, 7) opiniowanie przypadków, w których zachodzi możliwość skreślenia z listy osób uprawnionych. Obsługę administracyjną Komisji zapewniał WSL. Wskazane wyżej

<sup>22</sup> W składzie: 3 przedstawicieli Rady Miasta Konina, po jednym przedstawicielu Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Koninie, Rady Seniorów Miasta Konina, Powiatowej Społecznej Rady ds. Osób Niepełnosprawnych, Stowarzyszenia Koniński Kongres Kobiet, Zarządu Regionu NSZZ „Solidarność i Konińskiej Rady Pożytku Publicznego oraz przedstawiciela Urzędu Miejskiego w Koninie – Kierownika Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Koninie. Osoby desygnowane do pracy w tym organie były wskazywane przez ww. instytucje i jednostki organizacyjne (prezydent Miasta wyznaczył do składu Komisji jedynie przedstawiciela Urzędu (1 osoba – kierownik WSL). Przewodniczącym Komisji był przedstawiciel Rady Miasta.

<sup>23</sup> W okresie objętym kontrolą (lata 2019-2022 do 23 września) Komisja zaopiniowała odpowiednio: 0, 49, 19 i 11 odwołań, w tym 4, 1 i 1 dotyczyło wnioskodawców z osobami niepełnosprawnymi.

<sup>24</sup> W latach 2019 r. oraz 2021-2022 nie było takich przypadków, w 2020 r. wystąpił jeden przypadek wydania tego rodzaju opinii, na skutek czego nastąpił przydział lokalu w najmie socjalnym na rzecz osoby bez niepełnosprawności.

instytucje i jednostki desygnowały swoich kandydatów do Komisji, zaś Prezydent Miasta udzielił im upoważnień do przetwarzania danych osobowych w zakresie objętym jej właściwością. W okresie objętym kontrolą, SKM funkcjonowała w składzie przedstawionym w przypisie 19<sup>25</sup>. Zgodnie z postanowieniami § 4 pkt 4 Regulaminu Komisji<sup>26</sup>, SKM miała m.in. prawo wezwać wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień ustnych lub pisemnych, co do treści złożonego wniosku, deklaracji o dochodach lub oświadczenia majątkowego, a także przeprowadzić wizytację w lokalu wskazanym przez wnioskodawcę jako miejsce zamieszkania, jak również wystąpić w razie potrzeby do Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie o wydanie opinii w sprawie sytuacji socjalno-bytowej wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania. Jak wynika z ustaleń kontroli, z uprawnienia tego, Komisja, w okresie objętym kontrolą korzystała<sup>27</sup>.

(akta kontroli str. 237-241, 476-506, 771-772)

#### Stwierdzone nieprawidłowości

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

1. W § 3 ust. 8 uchwały nr 115 Rady Miasta Konina w sprawie zasad najmu zamieszczony został zapis, z którego wynika, że „w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy przemawiają za tym względy społeczne lub ekonomiczne”, Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu dla osób nieujętych na listach osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego<sup>28</sup>. Jak wynika z wyjaśnień Prezydenta, *umieszczenie w ww. przepisach gminnych wskazanych postanowień wynikało z potrzeby uwzględnienia jednostkowych, bardzo indywidualnych przypadków, które z różnych przyczyn losowych znajdują się w krytycznej sytuacji mieszkaniowej i finansowej, wymagającej natychmiastowej reakcji. Nawet te gospodarstwa, które nie zostały ujęte na listach osób uprawnionych (objęte zgodą Prezydenta pomimo niefigurowania na listach) do przydziału lokalu muszą spełniać kryteria zawarte w uchwale. Wnioski tych osób podlegają opiniowaniu przez SKM<sup>29</sup>.*

(akta kontroli str. 82, 108, 132-133, 616-666, 667-683, 767-768 oraz 772)

W ocenie NIK, ogólnikowe sformułowanie wskazanych zapisów uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. („szczególnie uzasadnione przypadki”, „gdy przemawiają za tym względy społeczne lub ekonomiczne”), prowadzi do zbyt daleko idącej uznaniowości w dysponowaniu przez organ wykonawczy Miasta zasobem mieszkaniowym<sup>30</sup>.

2. W § 12 ust. 3 i 4 zasad wynajmowania lokali, określonych uchwałą Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia z 24 kwietnia 2019 r., zamieszczony został zapis, z którego wynika, że osobie umieszczonej na liście uprawnionych, przysługuje prawo do jednorazowej uzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu. Ponowna

<sup>25</sup> W jednym przypadku wystąpiła rezygnacja z pełnienia funkcji, w to miejsce podmiot uprawniony wskazał inną osobę, która została do składu komisji powołana w miejsce osoby ustępującej.

<sup>26</sup> wprowadzonego zarządzeniem Prezydenta Miasta Konina Nr 88/2019 z dnia 7 czerwca 2019 r.

<sup>27</sup> W okresie objętym kontrolą Komisja Mieszkaniowa 46 razy wzywała wnioskodawców do złożenia ustnych lub pisemnych wyjaśnień co do treści złożonego wniosku, deklaracji o dochodach lub oświadczenia majątkowego (20 razy w 2019 r., 18 razy w 2020 r., 7 razy w 2021 r. i 1 raz w 2022 r.). Do Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Koninie Komisja występowała 2 razy, w tym raz w 2020 r. i raz w 2021 r. (członkiem SKM jest pracownik tej jednostki) – akta kontroli str. 771-772.

<sup>28</sup> analogiczną regulację zawierał § 5 ust. 4 uchwały nr 424 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009 r. (akta kontroli str. 83).

<sup>29</sup> Spoza list oczekujących, w 2019 roku zostało przydzielonych siedem lokali mieszkalnych, w tym pięć dla gospodarstw z osobami niepełnosprawnymi (lokalizacja: ul. Pietrygi 3) oraz cztery na najem socjalny, w tym dwóm gospodarstwom z osobami niepełnosprawnymi (lokalizacja j.w.). W 2020 roku nastąpił z kolei przydział jednego lokalu na najem socjalny (który nie dotyczył osób niepełnosprawnych), zaś w latach 2021 - 2022 (do czasu kontroli NIK) przypadki takie nie wystąpiły.

<sup>30</sup> Co do ogólnikowego charakteru zapisów uchwał organów stanowiących samorządu terytorialnego zob. np. uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w sprawie IV SA/Wr 647/13 – LEX nr 1433422.



odmowa przyjęcia lokalu jest równoznaczna ze skreśleniem z list osób uprawnionych<sup>31</sup>. W okresie objętym kontrolą, w tym trybie, z list osób uprawnionych do ubiegania się o prawo do lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy skreślonych zostało pięciu wnioskodawców, w tym jedna osoba ubiegająca się o najem socjalny wraz z niepełnosprawnym członkiem rodziny.

W ocenie NIK, tego rodzaju zapis w uchwale jest sprzeczny ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. NIK wskazuje, że w jednolitym w tym zakresie orzecznictwie sądowo-administracyjnym, wyrażone zostało stanowisko, że tego rodzaju ograniczenie stanowi nieuzasadnione pozbawienie uprawnionych prawa do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy oraz możliwości starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapis taki stwarza sytuację, w której wymuszone zostanie na uprawnionym przyjęcie kolejnego spośród zaproponowanych lokali, niezależnie od jego standardu i oczekiwań uprawnionego<sup>32</sup>.

Prezydent Miasta wyjaśnił, że *umieszczenie zapisów w paragrafie 12 ust. 3 i 4 Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina miało na celu ograniczenie możliwości wielokrotnej odmowy przyjęcia propozycji. Wynika to z faktu, że Miasto Konin, podobnie jak wiele innych gmin, boryka się z problemem deficytu lokali w mieszkaniowym zasobie i stosunkowo dużą liczbą osób, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zabezpieczone. Prezydent dodał, że Miasto podejmowało starania aby przy kolejnej propozycji uwzględnić przyczyny odmowy pierwszej propozycji i przydzielić w jak najkrótszym terminie lokal, który spełni oczekiwania uprawnionego. Najemca, który przyjął propozycję przydziału lokali, a stwierdził po czasie, że lokal jednak nie spełnia jego oczekiwań, miał prawo do złożenia wniosku o zamianę. Po umieszczeniu najemcy na liście zamian, najemca pozostawał na niej dopóki nie zaspokoiono jego potrzeby, tj. otrzymał lokal, który spełnił jego oczekiwania, lub jeśli sam z zamiany nie zrezygnował. Miasto nie dokonywało skreśleń z listy zamian w przypadku odmowy (nawet wielokrotnej) propozycji lokalu do zamiany. Prezydent zwrócił ponadto uwagę na fakt, że uchwała Rady Miasta Konina w sprawie zasad wynajmowania lokali była kontrolowana przez organ nadzoru (Wojewodę Wielkopolskiego), który nie podniósł zarzutu i nie wskazał uchybień dotyczących jej zgodności z prawem w powyższym zakresie.*

(akta kontroli str. 117, 176-177)

#### Ocena częściowa

Gmina w okresie objętym kontrolą opracowała wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Jego treść spełniała wymogi wynikające z obowiązujących przepisów prawa. Wprowadzone w Mieście zasady najmu lokali komunalnych zasadniczo spełniały wymogi określone w ustawie o mieszkaniowym zasobie gminy. W ocenie NIK, ogólnikowy sposób określenia w tym akcie przesłanek wyrażania zgody przez Prezydenta Miasta, na zawarcie umów najmu dla osób nieujętych na listach osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu stwarza jednak warunki do zaistnienia nadużyć w tym zakresie. Zdaniem NIK, niezgodne z obowiązującymi przepisami są postanowienia uchwały w sprawie zasad najmu, z których wynika, że osobie umieszczonej na liście uprawnionych, przysługuje prawo do jednorazowej

<sup>31</sup> Analogiczne rozwiązanie zostało przyjęte również w poprzedniej uchwale w tej sprawie, tj. w uchwale Nr 424 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009 r., której § 6 ust. 1, stanowił, że osoba umieszczona na liście osób ubiegających się o przydział lokalu socjalnego lub mieszkania komunalnego, która bezpodstawnie dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi przedmiotową uchwałą.

<sup>32</sup> Por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim II SA/Go 239/11 z dnia 2 czerwca 2011 r. Lex 821045, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 30 stycznia 2020 r., II SA/Bk 699/19 – Lex nr 2781733 i powołane w uzasadnieniu tych wyroków orzecznictwo sądów administracyjnych.

uzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu, zaś ponowna odmowa przyjęcia propozycji jest równoznaczna ze skreśleniem z list osób uprawnionych.

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

**2.1.** W poszczególnych latach objętych kontrolą Gmina w mieszkaniowym zasobie posiadała ogółem odpowiednio: 1839 (stan na 1 stycznia 2019 r.), 1819 (stan na koniec 2019 r.), 1791 (stan na koniec 2020 r.), 1763 (stan na koniec 2021 r.) i 1745 (stan na koniec I półrocza 2022 r.) lokali mieszkalnych.

W tej liczbie lokali mieszkalnych było odpowiednio: 88, 112, 112, 120 i 120, lokali znajdujących się w budynkach posiadających dostęp dla osób niepełnosprawnych, co oznacza, że w tym czasie, liczba lokali nadających się do użytkowania przez osoby niepełnosprawne w mieszkaniowym zasobie Gminy ulegała stopniowemu zwiększeniu. Zwiększenie liczby tej kategorii lokali w roku 2019 (z 88 do 112) wynikało z faktu nabycia w drodze darowizny nakładów na budowę wybudowanego przez prywatnego inwestora na działce należącej do Miasta, budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma Pietrygi 3. Z kolei, zwiększenie liczby lokali dostępnych dla osób niepełnosprawnych w roku 2021 (ze 112 do 120) nastąpiło po zakupie przez Miasto ośmiu mieszkań przy ul. Podgórnej 28b. Składając wyjaśnienia na powyższą okoliczność, zastępca kierownika WSL wskazała na istotną w tym zakresie zmianę zasad przydziału lokali komunalnych, wynikającą z wprowadzenia uchwałą Rady Miasta Konina Nr 115 z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad najmu, systemu kwalifikacji punktowej, na podstawie której m.in. ustalone zostały takie kryteria oceny jak stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego wspólnego gospodarstwa domowego ubiegających się o wspólne zamieszkiwanie, co na ogół skutkuje wyższą pozycją na liście osób oczekujących i szybszym przydziałem lokalu (zmiany szerzej opisane w pkt 1.2. niniejszego wystąpienia pokontrolnego). Dodała, że w niektórych przypadkach, ze względu na fakt wydania orzeczenia o niepełnosprawności na czas określony, wnioskodawcy (lub członkowie ich gospodarstw domowych) nie legitymowali się już aktualnym orzeczeniem o niepełnosprawności.

Jednocześnie, według stanu na koniec I półrocza 2022 r. Miasto dysponowało 30 lokalami mieszkalnymi niewchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego. Lokale te były wynajmowane przez gminę od innych podmiotów<sup>33</sup> z prawem do podnajmu, jeden lokal stanowił własność Skarbu Państwa wchodząc jednocześnie do kategorii publicznego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z definicją art. 2 ust. 1 pkt 11 ustawy o ochronie praw lokatorów. Lokale te nie były przystosowane do szczególnych potrzeb osób niepełnosprawnych. W okresie objętym kontrolą Miasto nie wyłączało z użytkowania i nie zbywało lokali przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 153, 159, 160-161, 163, 507-569)

**2.2.** Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, posiadające dostępność dla osób niepełnosprawnych<sup>34</sup> znajdowały się w ośmiu lokalizacjach na terenie Miasta<sup>35</sup> i stanowiły własność komunalną (trzy) oraz wchodziły w skład wspólnot mieszkaniowych (pięć). Znajdowały się one w zasobach pochodzących z lat 1961-2019, poza strefą konserwatorską, wyposażone są w instalacje co, cw lub instalację elektryczną (woda i ogrzewanie), wybudowane w technologii tradycyjnej (murowane) lub z w technologii prefabrykowanej (tzw. „wielkiej płyty”).

<sup>33</sup> W tym: Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Koninie, Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Wspólnota Mieszkaniowa Zakole 5.

<sup>34</sup> Rozumianą jako dostęp do budynku i samego lokalu, a więc zaopatrzone w windę, podjazd.

<sup>35</sup> Adresy poszczególnych lokalizacji: Erazma i Pietrygi 3, Podgórna 28b, Chopina 14b, Chopina 14a, Janowska 1b, Gosławicka 34, Tadeusza Szeligowskiego 3, i Powstańców Styczniowych 1.

(akta kontroli str. 154)

**2.3.** Po nowelizacji ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. po 21 kwietnia 2019 r. Miasto nie prowadziło inwentaryzacji zasobu pod kątem dostępności dla osób niepełnosprawnych. Jak wynika z wyjaśnień zastępcy kierownika WSL Urzędu, *brak takich działań spowodowany był faktem, że przepisy prawa nie nakładały na władze samorządowe takiego obowiązku.*

(akta kontroli str. 151)

**2.4.** W Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2019-2023 zawarto m.in. założenie, że w ramach zadań inwestycyjnych w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego, w roku 2019 Miasto planuje 24 lokale mieszkalne w budynku wybudowanym przez prywatnego inwestora z przeznaczeniem na lokale komunalne, z czego 16 lokali przeznaczonych będzie do zasiedlenia z list osób uprawnionych do przydziału lokalu komunalnego, natomiast pozostałe osiem lokali będzie przeznaczone na przydział dla osób wskazanych przez inwestora prywatnego dla osób niepełnosprawnych. Miasto wykonało to założenie poprzez nabycie obiektu przy ul. Erazma Pietrygi w Koninie, co spowodowało przyrost liczby lokali komunalnych o 24. Prywatny inwestor, który wybudował obiekt na działce stanowiącej własność Miasta, przekazał ten budynek Miastu w formie darowizny nakładów poniesionych na budowę. Umowa<sup>36</sup> zakładała, że ma on prawo do zadysponowania 10 lokalami, w tym prawem do wskazania przyszłych najemców w ośmiu lokalach dla podopiecznych Fundacji na rzecz Rozwoju Dzieci i Młodzieży „Otwarcie” z siedzibą w Koninie oraz dwoma lokalami przeznaczonymi na mieszkania treningowe, które będą prowadzone przez Fundację. Lokale te zostały użyczone przez Miasto Fundacji, na czas nieoznaczony<sup>37</sup>. Z kolei, Miasto Konin, 12 lokali przydzieliło osobom/gospodarstwom domowym znajdującym się na listach osób uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania komunalnego i socjalnego najmu lokalu, a 2 zostały przekazane w użyczenie Województwu Wielkopolskiemu – Regionalnemu Ośrodkowi Polityki Społecznej w Poznaniu na okres do 30 kwietnia 2022 r. jako mieszkania wspomagane (aktualnie pozostają w użyczeniu organizacji pozarządowej – Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Autyzmem „Gepetto” z siedzibą w Koninie z terminem do 31 marca 2025 r.).

(akta kontroli str. 50, 161 i 168, 667-683)

**2.5.** W Mieście funkcjonowała Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Zachodni” spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu, w której Miasto Konin posiadało mniejszościowy udział (60 tys. spośród 1.037.317 udziałów). Pozostałymi udziałowcami było 13 innych gmin z terenu Polski oraz Krajowy Zasób Nieruchomości<sup>38</sup>. Miasto posiadało przedstawiciela w radzie nadzorczej Spółki. Do czasu kontroli NIK, nie realizowano inwestycji budownictwa mieszkaniowego z jej udziałem<sup>39</sup>. Dotychczas<sup>40</sup> miały natomiast miejsce spotkania przedstawicieli władz Miasta z Prezesem Spółki. Ich celem było omówienie możliwości przeznaczenia działki zlokalizowanej w dzielnicy Łężyn pod budownictwo wielorodzinne (wg

<sup>36</sup> Akt notarialny z dnia 16 września 2019 r. Rep. A. Nr 13232/2019.

<sup>37</sup> Umowa użyczenia nieruchomości zlokalizowanej w Koninie obręb Przydziałki o pow. 0,4825 ha nr ewid. 1897, zawarta w dniu 22 czerwca 2017 r. pomiędzy Miastem Konin a dwiema osobami fizycznymi oraz umowa z dnia 14 lipca 2017 r. zawarta pomiędzy tymi samymi stronami, regulująca zobowiązania stron w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji oraz okresu po zakończeniu procesu inwestycyjnego, zmieniona aneksami z dnia 24 listopada 2017 r. oraz z dnia 21 maja 2019 r. W ostatnim z ww. aneksów z § 3 umowy zatytułowanego: „zobowiązania i ustalenia stron dotyczące okresu po zakończeniu procesu inwestycyjnego” wyeliminowano m.in. zapis o konieczności wskazania przez inwestora do objęcia 8 lokali osób spełniających kryteria obowiązujące przy przyznawaniu mieszkań komunalnych (akta kontroli str. 675 i 679).

<sup>38</sup> Uchwała nr 508 Rady Miasta Konina z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki. Spółka została utworzona aktem notarialnym w dniu 16 kwietnia 2021 r.

<sup>39</sup> ze względu na stosunkowo krótki czas jaki upłynął od założenia Spółki

<sup>40</sup> Stan na dzień 3 sierpnia 2022 r.

wstępnych założeń, inwestorem miałyby być Spółka) oraz projekty domów wielorodzinnych, które można by na tym terenie zrealizować.

(akta kontroli str. 161-162)

**2.6.** Jak wynika z wyjaśnień zastępcy kierownika WSL, ze względu na niekorzystną sytuację ekonomiczną, spowodowaną stanem epidemii oraz aktualnym kryzysem ekonomicznym wywołanym wojną na Ukrainie, Miasto nie planuje budowy nowych budynków z lokalami przeznaczonymi dla osób niepełnosprawnych. W okresie objętym kontrolą, Miasto współfinansowało natomiast inwestycje realizowane przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Koninie, w wyniku których 50% lokali gmina mogła wskazać do zasiedlenia przez osoby spełniające warunki najmu. W 2019 r. gmina wskazała w ten sposób najemców do zasiedlenia 16 lokali, zaś w roku 2022 – dla 50<sup>41</sup>.

Na dzień 27 lipca 2022 r., Miasto posiadało trzy umowy podpisane z Miejskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Koninie (dalej MTBS) na współpracę przy realizacji inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Po zakończeniu przedsięwzięcia, w roku 2023, MTBS zobowiązało się do wynajęcia lokali gminie z prawem do podnajmu ich dla osób spełniających warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego i jest w trakcie opracowywania dokumentacji na wykonanie zadania. Spółka ta zamierza zrealizować jeszcze, oprócz wyżej wymienionych, kolejne trzy zadania polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, do realizacji których Miasto wniosło swój wkład w postaci pozyskania z rządowego programu wspierania budownictwa finansowego wsparcia w wysokości 10% wartości przedsięwzięcia.

(akta kontroli str. 151)

**2.7.** Gmina nie posiadała informacji na temat liczby przypadków wynajęcia przed 2019 r., przez osoby niepełnosprawne, mieszkań, które nie były i nadal nie są przystosowane do ich potrzeb oraz wynajmowania lokalu niedostosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej przez lokatorów (lub członków gospodarstwa domowego), które w chwili zawierania umowy najmu (kilka lub kilkanaście lat wcześniej) nie były osobami niepełnosprawnymi. W latach 2019-2022, na łączną liczbę 56 lokali przydzielonych osobom niepełnosprawnym, 41 nie było w pełni przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych (odpowiednio: osiem w 2019 r., 16 w 2020 r., 10 w 2021 r. oraz siedem 7 w 2022 r.). Zastępca kierownika WSL podała, że lokale dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych położone są w dwóch lokalizacjach: przy ul. Erazma Pietrygi 3 i przy ul. Podgórznej 28b. W pozostałych przypadkach, jeśli lokal, który nie jest w pełni dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych a został zaproponowany osobie lub rodzinie, której niepełnosprawność dotyczy, decyzję o przyjęciu lokalu jako spełniającego warunki do zamieszkiwania podejmuje przyszły najemca.

Każdorazowo, w przypadku złożenia propozycji przydziału lokalu, osoba ubiegająca się składała oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem proponowanego lokalu i o przyjęciu propozycji (względnie o odmowie jej przyjęcia – ze wskazaniem przyczyn tej odmowy i sugestii co do oczekiwań wnioskodawcy). W badanej próbie spraw poddanych szczegółowej analizie<sup>42</sup> nie stwierdzono odmowy przyjęcia przydziału ze względu na niespełnianie przez lokal lub jego otoczenie warunków niezbędnych ze względu na niepełnosprawność.

<sup>41</sup> Do budynków zapewniony został dostęp dla osób niepełnosprawnych z zewnątrz (likwidacja barier architektonicznych w ich otoczeniu). Lokale znajdujące się w budynkach nie są natomiast wykończone w standardzie zapewniającym spełnianie potrzeb osób niepełnosprawnych. W okresie objętym kontrolą w budynkach tych przydzielano mieszkania m.in. osobom z niepełnosprawnością.

<sup>42</sup> Szczegółowymi badaniami objętych zostało łącznie 38 spraw.

(akta kontroli str. 155-158 oraz 596-604, 736-739 i 817-828)

**2.8.** Miasto nie posiadało wyodrębnionego zasobu lokali specjalnie zarezerwowanych dla osób niepełnosprawnych. Urząd nie ma pełnej wiedzy, które lokale są zajmowane przez osoby niepełnosprawne lub które lokale zostały przystosowane przez samego najemcę do potrzeb takiej osoby<sup>43</sup>. Zastępca kierownika WSL zwróciła uwagę na fakt, że część spośród osób niepełnosprawnych (np. posiadających niepełnosprawność ze względu na chorobę psychiczną) nie wymaga zamieszkania w lokalu przystosowanym. Dokonując przydziału osobom niepełnosprawnym (lub rodzinom z osobą niepełnosprawną) Miasto podejmowało starania, biorąc pod uwagę dostępne w danej chwili, wolne lokale, by oferowane mieszkania (poza ww. lokalizacjami), uwzględniały rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, takie jak warunki i położenie lokalu, a także jego dostępność dla osoby niepełnosprawnej.

(akta kontroli str. 156-157)

**2.9.** Urząd prowadził listę zamian lokali z zasobu komunalnego. Obejmowała ona w szczególności przypadki zamian ze względu na za mały lub za duży metraż mieszkania, lokalizację, wyposażenie lokalu w media, oraz szczególne potrzeby najemcy, w tym niepełnosprawność. W okresie objętym kontrolą nie odnotowano wniosku o zamianę z uwagi na niepełnosprawność.

(akta kontroli str. 156, 220-226)

**2.10.** Liczba osób niepełnosprawnych (gospodarstw domowych z niepełnosprawnością członka rodziny) oczekujących na przydział lokalu komunalnego od roku 2020 miała tendencję spadkową i wynosiła w poszczególnych latach tego okresu: 58 w 2019, 59 w 2020 r., 50 w 2021 r. oraz 53 na początku 2022 r. i 46 wg stanu na dzień 1 lipca 2022 r. W okresie objętym kontrolą, średni okres oczekiwania osób niepełnosprawnych na przydział lokalu odpowiadającego ich potrzebom ulegał stopniowemu skróceniu i wynosił: w roku 2019: 7,6 roku; w roku 2020: 7,5 roku, w roku 2021 i 2022 (I półrocze): 6 lat<sup>44</sup>.

Zasadniczy wpływ na zmniejszenie liczby osób niepełnosprawnych na listach oczekujących oraz skrócenie czasu oczekiwania na przydział lokalu komunalnego miało pozyskiwanie przez Miasto lokali na ul. E. Pietrygi 3 oraz Podgórznej 28B – spełniających warunki dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz zmiana zasad tworzenia list oczekujących, polegająca na przyznawaniu<sup>45</sup> punktacji uzależnionej od sytuacji wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem, w tym przyznawaniu dodatkowej punktacji za posiadanie ważnego orzeczenia o niepełnosprawności, a także prowadzenie corocznej weryfikacji spełniania przez wnioskodawców oczekujących na przydział warunków ubiegania się o przydział lokalu w postaci wymogu przedkładania, w terminie do 30 września danego roku, wniosków aktualizacyjnych, pod rygorem skreślenia z listy (§ 11 ust. 16 uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r.).

(akta kontroli str. 116, 123-126, 158, 320-323, 507)

**2.11.** Szczegółowemu badaniu pod kątem prawidłowości rozpatrywania wniosków o przydział lokali dla osób niepełnosprawnych poddano próbę 24 spraw o przydział lokali mieszkalnych i socjalnych z lat 2019-2022 (I półrocze) - po sześć z każdego roku objętego kontrolą<sup>46</sup>. Analiza akt wytypowanych spraw wykazała m.in., że:  
- Urząd weryfikował w każdym przypadku spełnianie przez wnioskodawców kryteriów uprawniających do ubiegania się o przydział lokalu, w tym kryterium dochodowego

<sup>43</sup> Nie ewidencjonuje się lokali pod tym kątem.

<sup>44</sup> Najdłuższy okres oczekiwania wynosił 14 lat i 9 miesięcy, najkrótszy – 6 miesięcy.

<sup>45</sup> od II połowy 2019 r.

<sup>46</sup> Do kontroli wytypowane zostały po trzy sprawy rozpatrywane najdłużej i po trzy sprawy rozpatrywane najkrócej, w każdym z kontrolowanych okresów. Próba uwzględniała 14 przypadków najmu socjalnego.

określonego w aktualnie obowiązującej uchwale Rady Miasta Konina w sprawie zasad najmu oraz ich sytuację majątkową i osobistą;

- akta analizowanych spraw każdorazowo zawierały aktualne zaświadczenie o niepełnosprawności osoby ubiegającej się o najem lub osoby niepełnosprawnej pozostającej w gospodarstwie domowym z wnioskodawcą;
- corocznie aktualizowane były dane dotyczące sytuacji osobistej i materialnej wnioskodawców (§ 11 ust. 15 uchwały w sprawie zasad najmu)<sup>47</sup>;
- umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane były na czas nieoznaczony, zaś umowy najmu socjalnego – na czas oznaczony – 1 rok;
- w przypadku umów najmu lokalu mieszkalnego pobierane były kaucje mieszkaniowe na zasadach określonych w zarządzeniu Nr 55/2013 Prezydenta Miasta Konina z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie zasad i trybu pobierania i zwrotu kaucji mieszkaniowych<sup>48</sup>.

Ustalone w omawianym zakresie nieprawidłowości opisane zostały w sekcji „stwierdzone nieprawidłowości” drugiego obszaru niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 320-323, 605-608 oraz 596-604 i 736-739)

**2.12.** Dodatkowo, szczegółowemu badaniu poddano akta 10 spraw, w których wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu zostały załatwione odmownie (SKM wydała negatywną opinię dotyczącą ujęcia wnioskodawcy na liście osób ubiegających się o przydział lokalu na dany rok). W wyniku analizy akt ww. spraw ustalono, że przyczyny uzasadniające negatywną opinię SKM, w każdym przypadku znajdowały odzwierciedlenie w odpowiednich postanowieniach uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad najmu<sup>49</sup>. W każdym przypadku negatywnego zaopiniowania przez Komisję wniosku o przydział lokalu, do wnioskodawcy wysyłano pismo powiadamiające o tym fakcie i jego konsekwencji w postaci skreślenia z listy osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu z zasobów Miasta wraz z informacją o przysługującym trybie odwoławczym (prawo odwołania się do Prezydenta Miasta). W badanej próbie, na skutek wniesionych odwołań, w dwóch przypadkach, negatywna opinia Komisji została podtrzymana (wnioskodawca został skreślony z listy oczekujących), zaś w jednym – na skutek weryfikacji danych dotyczących spełniania kryterium powierzchni mieszkalnej w dotychczas zajmowanym lokalu, skreślony wnioskodawca został przywrócony na listę (Komisja zmieniła opinię na pozytywną<sup>50</sup>).

(dowód: akta kontroli str. 294-317 oraz 609-611 i 827-828)

**2.13.** Według stanu na dzień 12 sierpnia 2022 r., 46 wniosków o lokal dla osoby niepełnosprawnej nie zostało ostatecznie załatwionych (okres oczekiwania na przydział lokalu wahał się w tych przypadkach od 10 miesięcy w przypadku wniosków złożonych w 2021 r. do 13 lat i 7 m-cy – w przypadku wniosków złożonych w latach 2008-2011). Przyczynami braku przyznania lokalu w tych sprawach były: odległe

<sup>47</sup> przed zawarciem umowy najmu również weryfikowano aktualność danych w tym zakresie

<sup>48</sup> Zgodnie przy tym z brzmieniem § 7 ust. 1 ww. zarządzenia, kaucji nie pobiera się m.in. w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wynajmujący, na wniosek najemcy, zaniecha poboru kaucji w przypadku najmu lokalu mieszkalnego w stosunku do osób, które przyjeły lokal nadający się do remontu i wykonują go na własny koszt, bez prawa do regresu do wynajmującego oraz dla osób niepełnosprawnych z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności (§ 7 ust. 2 ww. zarządzenia). Jak wynika z analizy dokumentacji objętych kontrolą spraw, we wskazanych przypadkach, ulga ta była stosowana.

<sup>49</sup> Przyczynami odmów przyznania lokali były: istniejące zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych (nieobjęte układem ratalnym lub porozumieniem o odpracowaniu długu przez osobę ubiegającą się o przydział lokalu - § 3 ust. 12 uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina), przekroczenie progu dochodowego uprawniającego do ubiegania się o przydział lokalu z zasobu Miasta (§ 4 ust. 1 pkt 3 uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina), fakt niezamieszkiwania na terenie Miasta Konina (§ 3 ust. 1 uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina), niespełnianie kryterium powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego w dotychczas zajmowanym lokalu (§ 4 ust. 1 pkt 2 lit. c uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina), w dwóch przypadkach nastąpiło skreślenie wnioskodawcy z listy oczekujących ze względu na niezłożenie w terminie formularza aktualizacji wniosku (§ 11 ust. 16 uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina).

<sup>50</sup> Sytuacja ta wynikała z przyczyn leżących po stronie wnioskodawcy (wnioskodawca wskazał w ankiecie nieprawidłowe dane dotyczące powierzchni mieszkalnej zajmowanego lokalu).

miejsca na liście osób oczekujących wynikające z uzyskanej punktacji, odmowy przyjęcia lokali, brak dostatecznej liczby lokali odpowiadających potrzebom wnioskodawców. Do szczegółowej kontroli wytypowane zostały trzy sprawy dotyczące osób o najdłuższym okresie oczekiwania. W analizowanej próbie trzech spraw:

- w przypadku wnioskodawcy, którego okres oczekiwania wyniósł 13 lat i 7 m-cy, przyczynami upływu tak znacznego czasu od dnia złożenia wniosku o przydział lokalu były odległa (265) pozycja na liście uprawnionych do najmu socjalnego na r. 2010, zmiana sytuacji osobistej wnioskodawcy (rozwód), w roku 2018 wnioskodawca zajmował poz. 68 na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego, z kolei w latach 2018-2021 przebywał w zakładzie karnym. Po weryfikacji listy osób uprawnionych do najmu socjalnego (listopad 2021 r.) wnioskodawca zajmował 12 pozycję. Wg stanu na dzień 25.08.2022 r. wnioskodawca został wezwany do aktualizacji danych o dochodach i sytuacji majątkowej w związku z przygotowaną propozycją przydziału lokalu;

- w przypadku wnioskodawcy, którego okres oczekiwania wyniósł 12 lat i 2 miesiące, przyczynami upływu tak znacznego czasu od dnia złożenia wniosku o przydział lokalu były: odległa (316) pozycja na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego oraz odmowa przyjęcia propozycji lokalu (2021 r.);

- w przypadku wnioskodawcy, którego okres oczekiwania wyniósł 10 lat i 5 m-cy, przyczynami upływu tak znacznego czasu od dnia złożenia wniosku o przydział lokalu były: odległa (264) pozycja na liście oczekujących na przydział lokalu socjalnego, zmiana sytuacji osobistej wnioskodawcy (wykreślenie z wniosku trzech osób ubiegających się łącznie z wnioskodawcą o przydział) oraz odmowa przyjęcia propozycji lokalu (2021 r.).

(akta kontroli str. 244-248, 599)

**2.14.** Kontrolowana jednostka nie dysponowała danymi o liczbie osób niepełnosprawnych, które aktualnie wynajmowały lokale na zasadzie najmu socjalnego. Wg danych zarządcy lokali wchodzących w skład zasobu komunalnego (PGKiM sp. z o.o., aktualnie na obszarze Miasta Konina wynajmowanych jest 157 lokali socjalnych (stan na dzień 31.07.2022 r.). W okresie objętym kontrolą na zasadach najmu socjalnego na rzecz osób niepełnosprawnych przydzielone zostały 22 lokale socjalne. W każdym przypadku umowa najmu socjalnego lokalu z zasobu Miasta zawierana była na czas określony – jeden rok. Treść umów odpowiadała wymogom określonym w art. 22 i nast. ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

(akta kontroli str. 242-243, 320-323, 600-604, 796-801)

W toku kontroli przeanalizowano akta dotyczące zawarcia i sposobu realizacji 14 umów najmu socjalnego dla osób niepełnosprawnych, których termin obowiązywania upłynął do czasu kontroli NIK. Stwierdzono, że pracownicy WSL Urzędu monitorowali wygaśnięcia umów najmu zawartych na czas określony. W przypadku złożenia przez najemcę przed upływem terminu, na który zawarta jest umowa najmu, wniosku o jej przedłużenie, kontrolowana jednostka zawierała stosowne aneksy do trwających jeszcze umów. W przypadku złożenia wniosku o przedłużenie umowy po jej wygaśnięciu – zawierano kolejną umowę najmu na czas określony (jeden rok). Każdorazowo, przed przedłużeniem umowy, weryfikowano spełnianie przez wnioskodawcę kryterium dochodowego niezbędnego do ubiegania się o przydział lokalu z zasobu lokali komunalnych. W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego właściwego dla najmu socjalnego, dotychczasowym najemcom proponowano zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (pod warunkiem, że spełniają oni w tej dacie kryterium dochodowe właściwe dla najmu lokalu mieszkalnego).

(akta kontroli: 596-604, 736-746, 758-761)

**2.15.** Dane dotyczące liczby odmów przyjęcia lokali przez osoby uprawnione zostały szczegółowo omówione w pkt 1.4. niniejszego wystąpienia pokontrolnego. W okresie objętym kontrolą, z powodu dwukrotnej odmowy przyjęcia lokalu, z list osób uprawnionych do ubiegania się o prawo do lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy skreślonych zostało czterech wnioskodawców, w tym jedna osoba ubiegająca się o najem socjalny wraz z niepełnosprawnym członkiem rodziny (kontrolowana jednostka nie dysponuje przy tym danymi o liczbie skreśleń z tego powodu w roku 2019). Szczegółową analizą objęto jeden przypadek skreślenia wnioskodawcy ubiegającego się o przydział wraz z niepełnosprawnym członkiem rodziny, który wystąpił w roku 2022. Z ustaleń kontroli wynika, że wg stanu na dzień 1 marca 2021 r. wnioskodawca zajmował 18 pozycję listy socjalnej 2021 roku. W kwietniu 2021 r. została mu przedstawiona propozycja lokalu przy ul. Nadrzecznej w Koninie. Propozycja została odrzucona ze względu na lokalizację niespełniającą oczekiwań wnioskodawcy, co do bezpieczeństwa okolicy. Druga propozycja została złożona w dniu 21 lipca 2022 r. przy ul. Kaliskiej w Koninie. Wnioskodawca odmówił przyjęcia lokalu ze względu na „mały metraż lokalu i ciemną kuchnię” (47,2 m<sup>2</sup>)<sup>51</sup>. Pismem z dnia 24 czerwca 2022 r. Prezydent Miasta Konina powiadomił wnioskodawcę o skreśleniu z listy osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu na najem socjalny z zasobów Miasta Konina. Skreślenie z listy socjalnej uzyskało pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

(akta kontroli str. 609-611, 756-757)

**2.16.** W okresie objętym kontrolą do Urzędu nie wpłynęły skargi związane z przydzielaniem lokali dla osób niepełnosprawnych. Zagadnienia związane z udostępnianiem osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów mieszkaniowych gmin nie były objęte w tym okresie zadaniami audytowymi ani kontrolami wewnętrznymi<sup>52</sup>.

(akta kontroli str. 181-187 oraz 570, 590-591)

#### **Stwierdzone nieprawidłowości**

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

1. Stosowana w kontrolowanej jednostce praktyka przydziału lokali w trybie „przyspieszonym”, tj. z pominięciem kolejności wynikającej z list osób oczekujących na przydział lokalu nie znajduje wystarczającego oparcia w przepisach gminnych dotyczących zasad najmu. W badanej próbie 12 wniosków, których okres rozpoznania był najkrótszy stwierdzono sześć spraw (przydziały z lat 2019-2022), w przypadku których nastąpiło przyspieszenie przydziału lokalu na skutek dyspozycji Prezydenta Miasta. Zawarcie umów w pięciu spośród sześciu ww. przypadków nastąpiło pomimo odległej (od 48 do 339) pozycji wnioskodawcy na liście osób oczekujących na przydział lokalu.

W uchwale nr 424 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie zasad najmu nie przewidziano procedur wnioskowania i kryteriów „przyspieszenia” przydziału lokalu dla osób uprawnionych uzależniając, kolejność przydziałów od kolejności wnioskodawcy na listach osób oczekujących (z uwzględnieniem liczby członków rodziny). W § 3 ust. 9 uchwały Nr 115 Rady Miasta w tej samej sprawie przewidziano co prawda pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu m.in. dla osób posiadających orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, które ukończyły 75 rok życia, osobom dotkniętym przemocą w rodzinie i rodzinom wielodzietnym, lecz zgodnie z postanowieniami ust. 10 ww. paragrafu, pierwszeństwo to

<sup>51</sup> gospodarstwo pięcioosobowe.

<sup>52</sup> W planach audytu wewnętrznego i kontroli na 2022 r. nie jest przewidywana realizacja zadań, których zakres wiązałby się ściśle z zagadnieniem udostępniania osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów mieszkaniowych.



przysługuje wyłącznie w przypadku uzyskania przez te osoby takiej samej liczby punktów, wyliczonych zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej. W przedmiotowych sprawach sytuacja taka nie miała miejsca.

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, że *pod rządem uchwały nr 424 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009 r. nie było trybu postępowania z tego rodzaju wnioskami. W praktyce, wniosek taki trafiał do Prezydenta, który po konsultacji z WSL, rozpatrywał go na podstawie otrzymanych od tego Wydziału informacji. Składający wyjaśnienia dodał, że aktualnie, obowiązuje § 11 ust. 4 pkt 7 uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina. Przepis ten stanowi, że do zadań SKM należy w szczególności „opiniowanie wniosków o przyspieszenie przydziału lokalu osobom, które są ujęte na jednej z list osób uprawnionych, a które znalazły się w bardzo trudnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i finansowej, uzasadniającej dokonanie przyspieszenia przydziału w trybie pilnym”.* Składający wyjaśnienia dodał, że *w przypadku złożenia tego rodzaju wniosku, organ nie może pozostawać w bezczynności i pisma pozostawić bez rozpoznania.*

(akta kontroli str. 318-319, 600-604, 81-89, 106-147, 770)

W ocenie NIK, argumenty te nie zasługują na uwzględnienie, gdyż samo wskazanie kompetencji SKM do opiniowania wniosków o tzw. przyspieszenie przydziału lokalu, nie pozwala na przyjęcie, że ogólne zasady wynajmowania lokali mieszkalnych jasno formułują kryteria ubiegania się o tego rodzaju decyzję i tryb postępowania w tym zakresie, a zatem zawierają kompletną informację o uprawnieniach przysługujących członkom wspólnoty samorządowej w sytuacji kryzysowej. Przepisy te nie zawierają też wyraźnej kompetencji dla Prezydenta Miasta do podjęcia tego rodzaju decyzji, jak również zawierają nieostre, a więc pozwalające na swobodną interpretację, pojęcie „bardzo trudnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i finansowej, uzasadniającej dokonanie przyspieszenia przydziału w trybie pilnym”. Zauważyć przy tym należy, że większość osób ubiegających się o najem socjalny pozostaje w „bardzo trudnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i finansowej”.

2. W punktacji wniosku wnioskodawcy (A. K.) sporządzonej dla potrzeb kwalifikacji wniosków na listę mieszkaniową na 2022 r. zastosowano niezgodną z załącznikiem nr 1 do uchwały Nr 577 Rady Miasta Konina z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 115 Rady Miasta Konina w sprawie zasad najmu, liczbę punktów za „zbycie poprzednio zajmowanego mieszkania”. Zastosowano punktację ujemną „-3” (właściwą dla sytuacji uprzedniego zbycia lokalu mieszkalnego w drodze sprzedaży, darowizny lub innej czynności prawnej), w sytuacji, gdy w przedmiotowym przypadku winno być zastosowane „-6” punktów (punktacja właściwa dla „utrąty mieszkania wskutek licytacji komorniczej”). W przedmiotowym przypadku, wnioskodawca utracił bowiem wcześniej zajmowany lokal właśnie w wyniku licytacji komorniczej. Nieprawidłowość ta miała wpływ zarówno na punktację uzyskaną przez wnioskodawcę, jak i na jego miejsce na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego na 2022 r. Zastępca kierownika WSL potwierdziła zaistnienie przedmiotowej nieprawidłowości, dodała że *pomyłka ta miała miejsce „na korzyść” wnioskodawczyni, która otrzymała 3 punkty więcej.* Zadeklarowała jednocześnie, że *ocena punktowa zostanie skorygowana przy najbliższej aktualizacji wniosku*<sup>53</sup>.

(akta kontroli str. 146, 695-711, 773)

3. Przez okres od września 2019 r. do października 2021 r. bezpodstawnie stosowano w stosunku do wnioskodawcy (G. Cz.) obniżenie punktacji za „zbycie

<sup>53</sup> Wyjaśnienie złożone w dniu 23 września 2022 r.

poprzednio zajmowanego mieszkania”. Nie zweryfikowano bowiem (w oparciu o wymagane w takim przypadku dodatkowe oświadczenie lub dokument), błędnie określonego przez niego odpowiedniego punktu ankiety dotyczącej sytuacji osobistej i majątkowej. Zastępca kierownika WSL wyjaśniła, że *dane w formularzu aktualizacyjnym wypełniał i odpowiadał za zgodność ze stanem faktycznym wnioskodawca. Opierając się na danych zawartych we wniosku, pracownik obniżył punktację. Niestety, fakt zbycia lokalu nie został potwierdzony stosownym dokumentem.*

(akta kontroli str. 712-735, 774)

4. Do wnioskodawcy (W.K.) wystosowano zawierające niezgodne ze stanem faktycznym uzasadnienie przyczyn odmowy przyspieszenia przydziału lokalu (pismo z 21 maja 2021 r. znak SL. 7140.1.1.2015), stwierdzając w nim m.in., że przyczyną negatywnego załatwienia wniosku jest fakt, iż wniosek o przydział lokalu został złożony przez wnioskodawcę dopiero w 2020 r. a w roku 2021 został on ujęty na listę osób uprawnionych do przydziału lokalu, w sytuacji, gdy faktycznie, wnioskodawca przedmiotowy wniosek złożył w styczniu 2015 r., zaś po raz pierwszy został on ujęty na liście socjalnej w czerwcu 2015 r. Zastępca Kierownika WSL wyjaśniła, że *w przedmiotowym przypadku, SKM, na posiedzeniu w dniu 18 maja 2021 r., w oparciu o prawidłowe dane dotyczące wniosków osoby zainteresowanej, negatywnie zaopiniowała jego prośbę o przyspieszenie przydziału lokalu. W udzielonej wnioskodawcy odpowiedzi z dnia 21 maja 2021 r. nastąpiła natomiast oczywista omyłka zarówno w dacie złożenia wniosku, jak również w dacie ujęcia na listę. Wnioskodawca został przeproszony za pomyłkę.*

(akta kontroli str. 739, 740-752. 774)

5. Zgodnie z treścią § 11 ust. 12 uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad najmu, po ustaleniu przez SKM, projektu list osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokali socjalnych i komunalnych, wnioskodawcy powinni zostać poinformowani na piśmie o sposobie załatwienia złożonego wniosku lub formularza aktualizacji wniosku oraz o trybie i możliwości złożenia odwołania i uwag do Prezydenta Miasta w terminie do dnia 30 stycznia. Odwołania i skargi podlegają zaopiniowaniu przez Komisję. W kontrolowanej jednostce nieprawidłowo realizowano dyspozycję ww. przepisu, gdyż za wyjątkiem spraw negatywnie zaopiniowanych przez SKM, wysyłane do wnioskodawców informacje nie zawierały pouczeń o możliwości i trybie składania odwołań i uwag.

Zastępca kierownika WSL wyjaśniła, że *wnioski zaopiniowane pozytywnie, czego skutkiem było ujęcie wnioskodawcy na liście osób oczekujących na przydział lokalu, traktuje się jako uwzględnione w całości, w związku z czym, pisma kierowane do osób pozytywnie zaopiniowanych takiego zapisu nie posiadają.*

(akta kontroli str. 116, 687-688, 703-704, 718, 722, 723, 726, 727, 757, 785-816 )

NIK wskazuje, że działanie takie nie jest zgodne z przywołanym wyżej przepisem uchwały Rady Miasta Konina, a nadto stanowi ograniczenie uprawnień osób ubiegających się o przydział lokalu, które nie tylko mogą być zainteresowane weryfikacją negatywnej opinii SKM, ale także mogą mieć interes w tym, aby domagać się weryfikacji przyznanej punktacji lub pozycji w projekcie listy socjalnej lub mieszkaniowej.

#### Ocena cząstkowa

Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie objętym niniejszą kontrolą była prowadzona zgodnie z założeniami określonymi w Uchwale Rady Miasta Konina w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2019-2022, oraz co do zasady, zgodnie z zapisami uchwały Rady Miasta Konina w sprawie określenia zasad najmu. Zasób lokali przystosowanych do potrzeb

osób niepełnosprawnych nie zaspokajał co prawda w pełni potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, tym niemniej Miasto podejmowało działania mające na celu poprawę sytuacji w tym zakresie. Działania te, w okresie objętym kontrolą przyniosły wymierne korzyści polegające na stopniowym powiększaniu tego rodzaju zasobu oraz na stopniowym skracaniu średniego okresu oczekiwania na przydział lokali. Przyznawanie lokali osobom niepełnosprawnym odbywało się na ogół zgodnie z zasadami najmu lokali i z ustawą o mieszkaniowym zasobie gminy. Stwierdzono jednak nieprawidłowości, stanowiące przejaw braku należytej staranności w stosowaniu przepisów właściwej uchwały Rady Miasta w sprawie zasad najmu. W toku kontroli stwierdzono przypadki nieprawidłowej punktacji wniosków o przydział lokali oraz błędów merytorycznych w korespondencji kierowanej do wnioskodawców. NIK wskazuje na nieznaidującą wystarczającego oparcia w ww. akcie, praktykę tzw. przyspieszeń przydziału lokali tj. z pominięciem kolejności wynikającej z list osób oczekujących. Nieprawidłowo stosowane były również postanowienia uchwały Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad najmu, które stanowią, że po ustaleniu przez SKM, projektu list osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokali socjalnych i komunalnych, wnioskodawcy powinni zostać poinformowani na piśmie o trybie i możliwości złożenia odwołania i uwag.

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**

Opis stanu  
faktycznego  
OBSZAR

3.1. W okresie objętym kontrolą Gmina zrealizowała dwie inwestycje w zakresie mieszkalnictwa, w rezultacie których uzyskano w Koninie 24 lokale mieszkalne przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych i osiem lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych. 16 września 2019 r. w rezultacie przyjęcia przez Gminę darowizny<sup>54</sup> w formie prawa do nakładów w postaci murowanego wielorodzinnego budynku mieszkalnego pięciokondygnacyjnego, wzniesionego na nieruchomości gruntowej przy ul. Piłsudskiego 24 (obecnie Erazma Pietrygi 3), Gmina uzyskała w tym budynku 24 lokale mieszkalne przystosowane dla osób niepełnosprawnych, które przeznaczyła na wynajem dla tych osób. W 2021 r. Gmina nabyła osiem lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych w budynku przy ul. Podgórznej 28 B<sup>55</sup> w Koninie, które także przeznaczyła na wynajem dla tej grupy mieszkańców Gminy. Sześć z nich Gmina kupiła ze środków własnych<sup>56</sup>; dwa lokale nabyła w zamian za nieruchomości gruntowe należące do Miasta<sup>57</sup>.

W trakcie realizacji były trzy budynki mieszkalne wielorodzinne z infrastrukturą techniczną przy ulicach: Magnetytowej (32 lokale), Obrońców Westerplatte (16 lokali) i Wodnej (30 lokali)<sup>58</sup>, współfinansowane z bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopląt, w których powstanie 78 lokali mieszkalnych, w tym 32 lokale przystosowanych dla osób niepełnosprawnych<sup>59</sup>.

<sup>54</sup> Akt notarialny Rep A Nr 13232/2019 z dnia 16 września 2019 r. Przyjęcie środka trwałego OT nr 46/GN/2019 z 20 września 2019 r. Odtąd budynek komunalny Gminy.

<sup>55</sup> Własność zrzeszenia właścicieli lokali w formie wspólnoty mieszkaniowej.

<sup>56</sup> Akt notarialny Rep A nr 19293 z 13 października 2021 r.

<sup>57</sup> Akt notarialny Rep A nr 19286 z 13 października 2021 r.

<sup>58</sup> Ww. budynki stanowią własność TBS.

<sup>59</sup> Inwestycję przy u. Obrońców Westerplatte rozpoczęto I kwartale 2022 r.; stan zaawansowania robót - ok. 30%; zalano strop na pierwszym piętrze; wznoszona jest konstrukcja piętra drugiego (poddasza); wykonano przyłącze wody; trwają prace przy przyłączy ciepłowniczym; termin zakończenia budowy - II kwartał 2023 r. Inwestycja przy ul. Wodnej; przeprowadzono cztery postępowania o udzielenie zamówienia publicznego; wszystkie postępowania unieważniono: w dwóch przypadkach z uwagi na brak ofert, w dwóch pozostałych przypadkach z uwagi na to, że złożone oferty przewyższały kwotę jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, a po analizie możliwości finansowych Zamawiający stwierdził, iż nie jest możliwe zwiększenie kwoty pierwotnie przeznaczonej na realizację zamówienia. W dniu 26.09.2022 r. ogłoszono kolejne (piąte)

W tym okresie Gmina nie podejmowała zadań inwestycyjnych polegających na rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania budynków, w celu utworzenia lokali dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str.831-833)

**3.2.** Oględziny zrealizowanych przez Gminę ww. inwestycji mieszkaniowych wykazały, że użytkowane budynki wielorodzinne były dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Budynek przy ul. Erazma Pietrygi 3 został oddany do użytkowania w 2019 r. i był przystosowany wraz ze wszystkimi 24 lokalami, do potrzeb osób niepełnosprawnych. Lokale mieszkalne w tym wielorodzinnym budynku, wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej wyposażono w systemy CO, CW, bez instalacji gazowej. Do wejścia do budynku prowadził dojazd oraz dojście utwardzone kostką betonową, zapewniające niepełnosprawnym bezkolizyjny dostęp do całego budynku. Wokół budynku usytuowano stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym dwa stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystały osoby niepełnosprawne. Miejsce do gromadzenia odpadów stałych przy budynku umożliwiała składowanie odpadów osobom niepełnosprawnym. W budynku funkcjonował dźwig osobowy, do którego prowadziło bezprogowe dojście z głównego wejścia do budynku. Drzwi przystankowe windy usytuowano w strefie wejścia, na parterze oraz trzech piętrach. Położenie drzwi wejściowych do budynku oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych były bezkolizyjne, umożliwiające dogodne warunki poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym osobom poruszającym się wózkami inwalidzkimi. Mieszkania wyposażono w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej przystosowaną do korzystania przez osoby niepełnosprawne (obniżenie włącznika do wysokości 0,6 m od podłogi). W łazienkach zastosowano wpusty podłogowe w prysznicach co ułatwiało dostęp do natrysku osobom na wózkach inwalidzkich. Natomiast lokale nie zostały wyposażone w sygnalizację alarmowo-przyzywową dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Jak wyjaśnił Pan Arkadiusz Łechtański, główny specjalista w WSL UM rodzaje niepełnosprawności i związane z nimi stany zdrowotne obecnych lokatorów nie wymagały montażu takich instalacji. Na drzwiach wejściowych do mieszkań zajmowanych przez osoby niepełnosprawne na wysokości 0,6 m zainstalowano specjalne uchwyty ułatwiające otwieranie drzwi osobom korzystającym z wózków inwalidzkich. Kabinę dźwigu osobowego dostępną (bezprogowo) z poziomu wejścia do budynku o wymiarach: szer. 1,1 m i dł. 1,4 m wyposażono w poręczę zamocowane na wys. 0,9 m oraz tablicę przyzywową na umieszczonej na wysokości 0,86 m w odległości 0,5 m od naroża kabiny, z funkcjonującą informacją głosową. Okna w lokalach mieszkalnych przewidzianych do korzystania przez osoby niepełnosprawne nie miały urządzeń przeznaczonych do ich otwierania, usytuowanych nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem podłogi. Jak wyjaśnił Pan Arkadiusz Łechtański, główny specjalista w WSL do dnia wykonywania oględzin, do Wydziału nie wpłynęły wnioski lokatorów w sprawie ewentualnej uciążliwości w zakresie korzystania i używania istniejącej stolarki okiennej. Natomiast w przypadku otrzymania zgłoszenia lokatora w zakresie dostosowania okien do korzystania przez osobę niepełnosprawną, tj. obniżenia urządzeń otwierania okna do poziomu nie wyżej niż 1,20 m, Wydział skorzysta ze środków finansowych PFRON na dostosowanie elementów lokalu na potrzeby osoby niepełnosprawnej, przedstawi propozycję zamiany mieszkania na inny lokal komunalny, lub podejmie się wykonania tego ulepszenia ze środków własnych Gminy.

Budynek przy ul. Podgórnej 28 b w Koninie, oddano do użytkowania w 2009 r., natomiast Gmina kupiła osiem lokali mieszkalnych w tym budynku w 2021 r. Budynek podmiotowo tworzyła i zarządzała nim wspólnota mieszkaniowa a Gmina była współwłaścicielem nieruchomości wspólnej do wysokości 34832/350016 udziałów. Część budynku, w którym funkcjonowało osiem lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konin, była dostępna dla osób niepełnosprawnych. Lokale wyposażono w systemy CO, ZW, CW, instalacje: elektryczną, wentylacyjną, domofonową, RTV i kanalizacyjną, bez instalacji gazowej. Usytuowano je na parterze budynku wzdłuż jednej z jego ścian. Wchodziło się do nich z utwardzonego kostką betonową chodnika o szer. 1,5 m, łączącego dojścia i dojazdy, poprzez dwumetrowej długości podjazd o niewielkim nachyleniu (oddzielony od wewnętrznej jezdni barierką ochronną). Do ww. lokali mieszkalnych dostęp uzyskiwano bezpośrednio z chodnika poprzez cztery, bezprogowe pomieszczenia wiatrolapu. Tak zorganizowany ciąg komunikacyjny zapewniał osobom niepełnosprawnym dostęp do innych lokali w tej części budynku. Wokół budynku widoczne zorganizowane stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowisko postojowe dla samochodów osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,5 m x 4,70 zaopatrzone w informacyjny znak pionowy z wyraźnie oznaczonym znakiem poziomym, tzw. koperta. Wyznaczone miejsce do gromadzenia odpadów stałych przy budynku umożliwiało składowanie odpadów osobom niepełnosprawnym. Posesja była ogrodzona, jednakże wejście na jej teren nie utrudniało dostępu do budynku osobom niepełnosprawnym, w tym poruszającym się przy pomocy wózków inwalidzkich. Usytuowanie drzwi wejściowych do budynku oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych były bezkolizyjne i umożliwiały dogodne warunki ruchu osobom niepełnosprawnym, w tym również osobom niepełnosprawnym korzystającym z wózków inwalidzkich. Mieszkania w wyposażono w instalacje wejściowej sygnalizacji dzwonekowej; nie posiadają natomiast sygnalizacji alarmowo-przyzywowej dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Pan Arkadiusz Łechtański, główny specjalista w WSL wyjaśnił, że stan zdrowia, stopnie i rodzaje niepełnosprawności zamieszkujących osób, nie wymagały montażu takich instalacji. Przy wejściach do budynku zamocowano skrzynki na listy, w tym jedną, na wysokości umożliwiającej korzystanie z niej przez osoby poruszające się wózkami inwalidzkimi. Okna w lokalach mieszkalnych nie miały rozwiązań umożliwiających ich otwieranie na wysokości nie wyższej niż 1,2 m nad poziomem podłogi. Analogiczne wyjaśnienia w tym zakresie głównego specjalisty w Wydziale, przedstawiono wyżej, przy opisie funkcjonowania budynku przy ul. Erazma Pietrygi 3.

**3.3.** W związku z realizacją inwestycji przy ul. Erazma Pietrygi (3 526 850 zł), Gmina nie poniosła żadnych kosztów, gdyż 24 lokale mieszkalne uzyskano poprzez przyjęcie przez Gminę darowizny<sup>60</sup>. Inwestycję przy ul. Podgórnej 28 b (1 752 285,06 zł) w rezultacie, której pozyskano osiem lokali, Gmina finansowała, ze środków własnych. Będąca w realizacji budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Magnetytowej (budynek wielorodzinny Dom Seniora), dla której przewidywany koszt wyniósł 22 765 684,87 zł, finansowano z Funduszu Dopłat (18 212 547,89 zł), wsparcia Gminy ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa<sup>61</sup> (1 982 906,00 zł) i środków inwestora (2 570 230,98 zł). Kolejna inwestycja w toku przy ul. Obrońców Westerplatte (budynek wielorodzinny), dla której przewidywany koszt ustalono na 7 446 914,30 zł finansowana była z Funduszu Dopłat (6 329 877,15 zł) wsparcia Gminy z RFRM (523 815,00 zł) i środków inwestora (593 222,15 zł). Ostatni

<sup>60</sup> Patrz przypis 54.

<sup>61</sup> Dalej: RFRM

z będących w realizacji budynków wielorodzinnych przy ul. Wodnej, którego przewidywany koszt wynosił 11 705 456,86 zł, finansowano z Funduszu Dopłat (9 949 638,33 zł), wsparcia Gminy z RFRM (1 165 561,00 zł) i środków inwestora (590 257,53 zł). Łącznie w badanym okresie zaangażowano w ww. inwestycje 47 197 191,09 zł, z tego 34 492 063,37 zł pochodziło ze wsparcia z Funduszu Dopłat, 3 672 282 zł to wsparcie Gminy ze środków RFRM, 3 753 710,66 zł pochodziło ze środków inwestora, 3 526 850 zł stanowiła darowizna a 1 752 285,06 zł były środkami własnymi Gminy.

(akta kontroli str. 883, 1033)

**3.4.** Gmina nie korzystała z dotacji z budżetu państwa ani ze środków z Funduszu Dostępności, o którym mowa w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami<sup>62</sup>, na realizację inwestycji mieszkaniowych związanych z lokalami dla niepełnosprawnych. Zastępca Kierownika WSL wyjaśniła, że Gmina nie planuje w roku 2023 wystąpić o dotacje z budżetu państwa na realizację inwestycji mieszkaniowych związanych z lokalami dla niepełnosprawnych. W obecnej sytuacji gospodarczej Gmina nie posiada środków, które mogłaby przeznaczyć na nowe inwestycje, bez względu na wysokość środków możliwych do udzielenia Gminie z budżetu państwa. W 2023 r. Gmina planuje wystąpienie o wsparcie finansowe, z programu bezzwrotnego wsparcia finansowego budownictwa z Funduszu Dopłat, na trzy kolejne inwestycje realizowane przez MTBS: budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 1903 obręb Przydziałki; budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 2207 obręb Przydziałki; budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 2208 obręb Przydziałki. Zastępca Kierownika Wydziału wyjaśniła, że w ww. budynkach nie powstaną lokale przystosowane dla niepełnosprawnych, natomiast w budynku na działce nr 2208 obręb Przydziałki) zaprojektowano dostęp do budynku dla osób niepełnosprawnych poprzez wejście z poziomu zero bez barier architektonicznych oraz windę w budynku. Pozostałe dwa przedsięwzięcia, będące na etapie projektowania, zgodnie z oświadczeniem MTBS będą także projektowane bez barier architektonicznych, z możliwością dostępu do budynku przez osoby niepełnosprawne poprzez wejście z poziomu zero oraz windę w budynku. Dla zadań, które zostaną zakończone w 2023 roku, Gmina wystąpi do BGK z wnioskami o zawarcie umów w sprawie stosowania dopłat do czynszów.

(akta kontroli str. 1034)

**3.5.** W okresie od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych BGK, na wniosek Gminy, udzielił jej trzykrotnie<sup>63</sup> wsparcia ze środków z Funduszu Dopłat<sup>64</sup> na pokrycie części kosztów inwestycji przy realizacji przedsięwzięć mieszkaniowych, także związanych z lokalami dla niepełnosprawnych, na łączną kwotę 34 492 063,37

<sup>62</sup> Dz.U. 2020 poz. 1062

<sup>63</sup> Umowa nr BSK/21/22/0002312 zawarta 31 stycznia 2022 roku, pomiędzy: BGK z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, 00-955 Warszawa, a Miastem Konin z siedzibą w Koninie, Plac Wolności 1 o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na finansowym udziale Beneficjenta wsparcia w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „Dom Seniora” przy ul. Magnetykowej w Koninie, realizowanej przez MTBS, w wyniku którego powstaną 32 lokale mieszkalne na wynajem o łącznej powierzchni użytkowej 1519,04 m<sup>2</sup>, w kwocie 18.212.547,89 zł.

Umowa nr BSK/21/22/0002311 zawarta 21 lutego 2022 roku, pomiędzy: BGK z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, 00-955 Warszawa, a Miastem Konin z siedzibą w Koninie, Plac Wolności 1 o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na finansowym udziale Beneficjenta wsparcia w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wodnej 17 w Koninie, realizowanej przez MTBS, w wyniku którego powstanie 30 lokali mieszkalnych na wynajem o łącznej powierzchni użytkowej 1490,10 m<sup>2</sup>, w kwocie 9.949.638,33 zł.

Umowa nr BSK/21/22/0002306 zawarta 21 stycznia 2022 roku, pomiędzy: BGK z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, 00-955 Warszawa, a Miastem Konin z siedzibą w Koninie, Plac Wolności 1 o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na finansowym udziale Beneficjenta wsparcia w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Obrońców Westerplatte 17 w Koninie, realizowanej przez MTBS, w wyniku którego powstanie 16 lokali mieszkalnych na wynajem o łącznej powierzchni użytkowej 732,10 m<sup>2</sup>, w kwocie 6 329 877,15 zł.

<sup>64</sup> Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń; Dz. U. z 2022 r. poz. 377.

zł. Inwestycje polegające na wybudowaniu wielorodzinnych budynków były w trakcie realizacji. Stanowiły przedsięwzięcie, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń<sup>65</sup>, tj. przedsięwzięcie polegające na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji zadania przez inwestora innego niż gmina lub związek międzygminny. W wyniku realizacji tych zadań w budynkach wielorodzinnych powstanie 78 lokali mieszkalnych na wynajem, z tego w budynku wielorodzinnym Dom Seniora przy ul. Magnetytowej powstaną 32 lokale mieszkalne na wynajem przystosowane do osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 919-994)

Wybrana do badania umowa nr BSK/21/22/0002312 zawarta 31 stycznia 2022 roku, pomiędzy: BGK a Miastem Konin dotyczyła udzielenia finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na finansowym udziale Gminy w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „Dom Seniora” przy ul. Magnetytowej w Koninie, realizowanej przez MTBS, w wyniku którego powstaną 32 lokale mieszkalne na wynajem o łącznej powierzchni użytkowej 1519,04 m<sup>2</sup>, w kwocie 18.212.547,89 zł. W umowie postanowiono, że wypłacona kwota finansowego wsparcia nie może przekroczyć 80 % faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia. Wybudowane lokale przeznaczone będą do podnajmowania przez Gminę osobom fizycznym spełniającym warunki do otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Warunkiem udzielenia finansowego wsparcia było zawarcie przez Gminę i Inwestora umowy przewidującej wysokość udziału Gminy w kosztach tworzenia lokali oraz prawo Gminy do najmu z prawem do podnajmu tych lokali bez zgody Inwestora pod warunkiem, że osoby fizyczne, którym będą podnajmowane lokale, z tytułu używania tych lokali, ponosić będą opłaty, jakie ponoszą najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Uruchomienie wsparcia przewidziano na pierwszy kwartał 2022 r.

Rada Miasta Konina w dniu 23 lutego 2022 r. podjęła uchwałę nr 693<sup>66</sup>, postanawiając o wniesieniu do MTBS środków pieniężnych w wysokości 18.212.547,89 zł, uzyskanych z Funduszu Dopłat BGK, na podwyższenie kapitału zakładowego i objęcie przez Miasto Konin udziałów w MTBS, w związku z realizacją ww. przedsięwzięcia. Uchwalono ponadto, że wysokość wkładu pieniężnego w kwocie 18.212.547,89 zł stanowić będzie 18213 udziałów po 1000,00 zł każdy a objęcie ww. udziałów stanowić będzie finansowe wsparcie, udzielone MTBS, na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia. Także 23 lutego 2022 r. Miasto Konin zawarło umowę z MTBS<sup>67</sup>, w której ustalono m.in. że: Inwestor (MTBS) zobowiązuje się zrealizować na nieruchomości, której jest właścicielem, ww. przedsięwzięcie na wynajem Miastu z prawem do podnajmu tych lokali, bez zgody Inwestora, osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina; osoby fizyczne, którym będą podnajmowane lokale, z tytułu używania tych lokali, będą ponosić opłaty, jakie ponoszą najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy; zapewniony zostanie dostęp dla osób niepełnosprawnych do budynku i lokali mieszkalnych poprzez likwidację barier architektonicznych i wykonanie wind w budynkach; strony będą partycypować w kosztach finansowych realizacji przedsięwzięcia w następujących częściach, Miasto Konin w 80% (wsparcie finansowe BGK wyniesie nie więcej niż 80 %

<sup>66</sup> w sprawie wniesienia wkładu pieniężnego do MTBS i objęcia udziałów w związku z realizacją przedsięwzięcia pod nazwą: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem i infrastrukturą techniczną Dom Seniora w Koninie.

<sup>67</sup> Umowa 4/SL/2022-12849 dotycząca budowy, finansowania i zasiedlania lokali mieszkalnych w zasobach MTBS powstałych przy udziale finansowym Miasta Konina w budynku mieszkalnym wielorodzinnym „Dom Seniora” w Koninie oraz przy wsparciu finansowym BGK

faktycznych kosztów przedsięwzięcia), Inwestor w 20 %, angażując środki własne; zasady wyboru podnajemców, spełniających warunki, zostaną określone uchwałą rady gminy.

Badanie zawartej umowy w sprawie wsparcia z Funduszu Dopłat wykazało, że zawierała normy i zasady wynikające z ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali. Umowa pomiędzy BGK i Miastem Konin określała w szczególności cel, na jaki jest udzielane finansowe wsparcie, kwotę finansowego wsparcia, termin w jakim nastąpi uruchomienie finansowego wsparcia, rok i kwartał przewidywanej wypłaty oraz termin i sposób udokumentowania zakończonej realizacji przedsięwzięcia.

W wyniku oględzin ustalono, że przy ul. Magnetytowej w Koninie funkcjonowała budowa budynku mieszkalnego, wykonywanego w konstrukcji szkieletu żelbetowego z wypełnieniem cegłą ceramiczną, w najwyższym punkcie doprowadzonego do poziomu piątego piętra, bez zadaszenia tego poziomu. Na tablicy informacyjnej umieszczono m.in. nazwę budowy „Budynek mieszkalny wielorodzinny z parkingiem i infrastrukturą techniczną Dom Seniora w Koninie oraz informacja o rozpoczęciu robót (marzec 2022 r.) i zakończeniu robót (wrzesień 2023 r.) Na ścianie kontenera socjalno-biurowego umieszczona jest tablica z napisem: „Dofinansowano ze środków Funduszu Dopłat. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem i infrastrukturą techniczną „Dom Seniora w Koninie”.

(akta kontroli str. 919-944, 1000-1010)

**3.6.** W badanym okresie Gmina zawarła z najemcami siedem umów w sprawie wykonania przez tych najemców remontów i modernizacji w celu dostosowania lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych<sup>68</sup>. Umowy zawierano na wniosek najemców w związku z zamiarem wykonania przez nich robót budowlanych. W umowach szczegółowo wymieniano zakres prac remontowych mających na celu przystosowanie lokalu, do korzystania przez osobę niepełnosprawną, zgodnie z warunkami zarządcy stanowiącymi załącznik do umów. Umowa zobowiązywała najemcę do powiadomienia zarządcy nieruchomości o zakończeniu robót, celem dokonania czynności odbiorowych. Warunki zarządcy były ważne przez 12 miesięcy od daty wystawienia i obejmowały m.in.: zakres robót i sposoby ich wykonania.

Zastępca Kierownika WSL wyjaśniła, że Miasto nie wprowadziło odrębnego regulaminu/zasad dotyczących rozliczeń oraz wykonywania ulepszeń lokali przez najemców. Zasady realizacji określano szczegółowo w zawieranych umowach i uzależniano je od zakresu robót jakie zamierza wykonać najemca. Prace ulepszające lokal najemcy realizowali we własnym zakresie i na koszt własny, korzystając także z finansowego wsparcia ze środków PFRON. Najemcy indywidualnie wnioskowali o środki PFRON i sami rozliczali wykonane prace. Zastępca Kierownika wyjaśniła, że ww. umowy nie dotyczyły źródła finansowania robót. Czynności odbioru wprowadzonych ulepszeń lokalu wykonywał zarządca nieruchomości.

(akta kontroli str. 1011-1032, 1037)

**3.7.** Oględziny trzech budynków, w tym dwóch komunalnych, w których Gmina posiadała lokale zamieszkałe przez osoby niepełnosprawne, i w których nie prowadzono od 2019 r. przebudowy lub zmiany sposobu ich użytkowania, wykazały, że budynki te wraz z ich otoczeniem były dostępne dla osób niepełnosprawnych.

<sup>68</sup> Umowa wykonania robót budowlanych przez Najemcę lokalu mieszkalnego przy ul. Aleje 1 Maja 14/17 w Koninie; Umowa wykonania robót budowlanych przez Najemcę lokalu mieszkalnego przy ul. Bydgoskiej 4/27 w Koninie; Umowa wykonania robót budowlanych przez Najemcę lokalu mieszkalnego przy ul. Powstańców Styczniowych 1/36 w Koninie; Umowa wykonania robót budowlanych przez Najemcę lokalu mieszkalnego przy ul. Poznańskiej 49/1 w Koninie; Umowa wykonania robót budowlanych przez Najemcę lokalu mieszkalnego przy ul. Juliusza Słowackiego 6/11 w Koninie; Umowa wykonania robót budowlanych przez Najemcę lokalu mieszkalnego przy ul. Wojska Polskiego 4/2 w Koninie; Umowa wykonania robót budowlanych przez Najemcę lokalu mieszkalnego przy ul. Zakole 5/66 w Koninie.



Budynek komunalny przy ul. Chopina 14 B w Koninie zbudowany w technologii prefabrykowanej "wielka płyta" w 1989 r., został zaadaptowany z budynku hotelowego na budynek mieszkalny w 2004 r. Gmina posiadała w nim 62 lokale mieszkalne z dostępem dla osób niepełnosprawnych. Lokale mieszkalne w budynku wyposażono w co, cw, i zw, instalacje: elektryczną wentylacyjną, domofonową, kanalizacyjną, rtv, bez instalacji gazowej. Stosowano natomiast kuchnie elektryczne. Osoby niepełnosprawne wynajmujące lokale mieszkalne w tym budynku posiadały swobodny dostęp do swoich mieszkań oraz do każdej z 11 kondygnacji nadziemnych. Do budynku prowadził podjazd o szerokości 1,26 m, z wewnętrzną poręczą umieszczoną na całej długości podjazdu, na wysokości umożliwiającej wykorzystanie jej przez osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich. W budynku znajdowały się dwa dźwigi osobowe z dojściem bezprogowym na każdym piętrze; wymiary światła drzwi kabinowych (0,75 m) umożliwiały wjazd do kabin (o wymiarach 1,10 m x 2,20 m i 1,25 m x 0,90 m) wózka inwalidzkiego. Wokół budynku na terenie przynależnym funkcjonowała dostateczna ilość ogólnych miejsc parkingowych; wydzielono też, prawidłowo oznakowane miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

W budynku przy ul. Chopina 14 A w Koninie będącego własnością zrzeszenia właścicieli lokali w formie wspólnoty mieszkaniowej, Gmina posiadała dwa lokale mieszkalne z dostępem dla osób niepełnosprawnych. Budynek oddano do użytku w 1989 r. Lokale mieszkalne w tym budynku wyposażono w instalacje: co, cw, elektryczną, wentylacyjną, domofonową, kanalizacyjną, rtv oraz w instalację gazową (gaz ziemny). Budynek wykonano w technologii prefabrykowanej („wielka płyta”). Dostępność do budynku dla osób niepełnosprawnych zapewniała zewnętrzna winda (urządzenie do przemieszczania osób niepełnosprawnych typ DI-250 BO), transportująca niepełnosprawnego poruszającego się za pomocą wózka, na poziom głównego bezprogowego wejścia do budynku. Do wejścia głównego prowadziły dziesięciostopniowe schody z wewnętrzną pomocniczą poręczą. Dostęp do wszystkich 11 kondygnacji nadziemnych zapewniały dwie windy zlokalizowane wewnątrz budynku o wymiarach światła drzwi kabinowych 0,75 m, którymi niepełnosprawni przemieszczali się na wybrane piętra. Szerokość drzwi w windach umożliwiała korzystanie z nich przez osoby poruszające wózkami inwalidzkimi. Wokół budynku na terenie przynależnym była dostateczna ilość ogólnych miejsc parkingowych; wydzielono też prawidłowo oznakowane miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 854-898)

Budynek przy ul. Janowskiej 1 B wykonany w technologii tradycyjnej (murowany), adaptowano na komunalny budynek mieszkalny, wielorodzinny w 2007 r. Znajdowało się w nim osiem lokali mieszkalnych z dostępem dla osób niepełnosprawnych. Lokale mieszkalne wyposażono w instalacje elektryczną, wentylacyjną, wodno-kanalizacyjną, instalacje gazu butlowego propan-butan. Ogrzewane były elektrycznymi piecami akumulacyjnymi; ciepłą wodę wytwarzano w indywidualnych, elektrycznych podgrzewaczach pojemnościowych (tzw. bojlerach). Osoby niepełnosprawne miały swobodny dostęp do swoich mieszkań. Do wejścia głównego budynku prowadził podjazd o szerokości 1,2 m, z wewnętrznymi poręczami umieszczonymi na jego całej długości, na wysokości umożliwiającej wykorzystanie ich przez osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich. Od strony podwórza, na poziom zerowy budynku można także dostać się poprzez metrowy podjazd utworzony na części schodów<sup>69</sup>. Budynek był w dobrym stanie technicznym natomiast części wspólne (hol, korytarze i klatki schodowe) wymagały nowych powłok malarskich. Jak wyjaśnił Arkadiusz Łechtański, główny specjalista w Wydziale, znaczące zużycie

<sup>69</sup> Wokół budynku na terenie przynależnym znajdowała się duża ilość ogólnych miejsc parkingowych; nie wydzielono natomiast miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych.

powłok malarskich korytarzy wynika z wysokiego stopnia eksploatacji oraz miejscowych aktów dewastacji.

Zastępca Kierownika WSL wyjaśniła, że w sierpniu 2022 r. w Urzędzie opracowano dokumentację projektowo-kosztorysową na wykonanie w budynku przy ul. Chopina 14 B, podjazdu dla osób niepełnosprawnych oraz remont schodów w jego części niskiej. Realizacja zadania zostanie ujęta w planie remontów na rok 2023 a Gmina powiększy w ten sposób komunalny zasób lokali dostępnych dla osób niepełnosprawnych o 8 mieszkań. Remont istniejącego podjazdu dla osób niepełnosprawnych (od strony zachodniej budynku) zostanie również ujęty w planie remontów na rok 2023.

(akta kontroli str. 899-908, 1036)

**3.8.** Dla trzech budynków wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz dla dwóch budynków będących własnością zrzeszenia właścicieli lokali w formie wspólnoty mieszkaniowej, w których znajdowały się mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, wytypowanych do oględzin, prowadzono książki obiektu budowlanego<sup>70</sup>.

(akta kontroli str. 1038-1054)

**3.9.** Do każdej z pięciu zbadanych książek obiektu budowlanego, dołączono: protokoły z kontroli obiektu budowlanego i dokumenty o których mowa w art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, tj. dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą przekazaną właścicielowi lub zarządcy obiektu przez inwestora<sup>71</sup>.

(akta kontroli str. 1038-1263)

**3.10.** Zbadane książki obiektów budowlanych prowadzono zgodnie ze wzorem i wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>72</sup>. Założono je w okresie od trzech do 26 dni po oddaniu budynków do użytkowania. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych w jednostce<sup>73</sup> były one systematycznie prowadzone. Książki miały strony ponumerowane i związane sznurkiem (zabezpieczenie przed ich usunięciem lub wymianą). Dla żadnej z książek nie zakładano kolejnego tomu.

Poddane badaniu książka posiadały:

- a) wpisy podstawowych danych identyfikujących obiekt: rodzaj obiektu i jego adres; imię i nazwisko właściciela lub zarządcy; numer i datę sporządzenia protokołu odbioru obiektu; nazwę organu wydającego pozwolenie na użytkowanie oraz numer i datę wydania pozwolenia, numer i datę protokołu przejęcia obiektu przez nowego właściciela lub zarządcę; datę założenia książki;
- b) dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi i zarządcy przy zakładaniu książki;
- c) plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, w tym gazu, energii elektrycznej i ciepła;
- d) protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego oraz przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu.

<sup>70</sup> Książka obiektu budowlanego dla budynku przy ul. Pietrygi 3 w Koninie nr 1/2019, założona 16 września 2019 r. Książka obiektu budowlanego dla budynku przy ul. Podgórznej 28 B w Koninie nr 1, założona 24 listopada 2009 r. Książka obiektu budowlanego dla budynku przy ul. Chopina 14 B w Koninie tom 1, założona 15 listopada 2004 r. Książka obiektu budowlanego dla budynku przy ul. Janowskiej 1B w Koninie tom I, założono 2 stycznia 2008 r. Książka obiektu budowlanego dla budynku przy ul. Chopina 14 A założono 29 maja 2002 r.

<sup>71</sup> Dla ww. budynków nie zlecano wykonania ocen i ekspertyz dotyczących jego stanu technicznego. W dokumentacji budynku przy ul. Chopina 14 A, będącego własnością wspólnoty mieszkaniowej, w której Gmina posiadała dwa lokale mieszkalne nie było protokołu z pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej, które były w trakcie wykonywania.

<sup>72</sup> Dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego; Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

Wpisy do ksiąg obiektu, stosownie do postanowień § 6 ust. 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego, zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła. Treść wpisów była jednoznaczna i zwięzła. Zgodnie z § 6 ust. 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b tego rozporządzenia, dokonywali zarządcy obiektu. Sprostowania błędów we wpisach, zgodnie z § 6 ust. 4 ww. rozporządzenia, dokonywano przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

(akta kontroli str. 1038-1263)

**3.11.** Badanie protokołów z kontroli, załączonych do wybranych do badania ksiąg obiektów budowlanych wykazało, że budynki przy ul. Erazma Pietrygi 3, Podgórnej 28 B, Chopina 14 B, Chopina 14 A i Janowskiej 1 B w Koninie, w których Gmina posiadała funkcjonujące mieszkania dla osób niepełnosprawnych były, w okresie objętym kontrolą, poddawane wymaganym kontrolom, tj.:

a) okresowej, co najmniej raz w roku w zakresie 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)<sup>74</sup>;

b) okresowej, co najmniej raz na pięć lat w zakresie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą objęto również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów<sup>75</sup>.

(akta kontroli str. 1170-1224)

**3.12.** Kontrole stanu technicznego budynków komunalnych oraz budynków będących własnością zrzeczenia właścicieli lokali w formie wspólnoty mieszkaniowej, w których znajdowały się mieszkania przeznaczone dla niepełnosprawnych, były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje określone w Prawie budowlanym.

(akta kontroli str. 1114-1123, 1186-1188, 1227-1232, 1259-1263)

**3.13.** W okresie od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia kontroli w jednostce, po okresowych kontrolach budynku komunalnego wielorodzinnego przy ul. Chopina 14 B Koninie<sup>76</sup> sformułowano zalecenia w zakresie: ubytków tynku i złuszczonej powłoki malarskiej na spodach płyt balkonowych, remontu podjazdu dla inwalidów od strony frontowej budynku i sukcesywnej naprawy balkonów. Do dnia zakończenia kontroli tych zaleceń nie zrealizowano. Zastępca Kierownika WSL wyjaśniła, że ww. elementy stanu technicznego budynku, były związane z estetyką budynku, i nie powodowały bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa użytkownika obiektu, co potwierdzały wpisy w protokołach kontroli okresowych, że: „Budynek znajduje się w należyłym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie”. Zastępca Kierownika WSL wyjaśniła, że podejmowano już planowanie wykonania naprawy powłoki malarskiej płyt balkonowych jednak z uwagi na hierarchię potrzeb remontowych zasobów Miasta oraz brak możliwości zabezpieczenia dostatecznych środków finansowych w budżecie Miasta, zarówno prace w zakresie

<sup>74</sup> Budynek: przy ul. Erazma Pietrygi 3, (dwa razy Podgórnej 28 B, Chopina 14 B, Chopina 14 A i Janowskiej 1 B

<sup>75</sup> Budynek: przy ul. Erazma Pietrygi 3, (dwa razy Podgórnej 28 B, Chopina 14 B, Chopina 14 A i Janowskiej 1 B

<sup>76</sup> Protokół 1/2019 z okresowej kontroli pięcioletniej obiektu budowlanego oraz rocznej kontroli obiektu budowlanego, Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku, z 14 maja 2020 r., Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku, z 25 czerwca 2021 r., Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku, z 31 maja 2022 r.

remontu podjazdu jak i remontu płyt balkonowych nie zostały wykonane. W celu utrzymania w należyłym stanie technicznym budynku przy ul. Chopina 14 B, w pierwszej kolejności wykonano remont dźwigów osobowych. Natomiast w projekcie planu wydatków na remonty w 2023 r. ponownie zostaną ujęte roboty w zakresie naprawy powłok malarskich płyt balkonowych i remontu podjazdu dla osób niepełnosprawnych ww. budynku, jednak realizacja prac uzależniona będzie od możliwości zabezpieczenia środków finansowych w budżecie Miasta oraz wykonania prac koniecznych do zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania pozostałych zasobów mieszkaniowych Gminy.

(akta kontroli str. 1104-1109, 1264-1270, 1271-1272)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

**OCENA CZĄSTKOWA**

Gmina podejmowała działania zmierzające do poprawy sytuacji w gospodarce mieszkaniowej uwzględniając w nich potrzeby osób niepełnosprawnych. Stan i wyposażenie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz niebędących w tych zasobach, w których znajdowały się lokale dla osób niepełnosprawnych zapewniały bezpieczeństwo ludzi i mienia. Gmina przeprowadzała kontrole stanu technicznego budynków wchodzących w skład jej mieszkaniowego zasobu, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych oraz realizowała większość zaleceń sformułowanych w wyniku tych kontroli. Nie zrealizowano jednak zaleceń wydanych po kontroli budynku przy u. Chopina 14 B. Dla budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu założono książki obiektu budowlanego, które prowadzono rzetelnie i zgodnie z przepisami. Gmina ponosiła wydatki na pozyskiwanie lokali dla osób niepełnosprawnych, zapewniając przy tym dostępność dla osób niepełnosprawnych w nowo wybudowanych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych.

## **IV. Uwagi i wnioski**

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag, natomiast uwzględniając dotychczas podjęte działania, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o podjęcie działań mających na celu:

- 1) doprecyzowanie zasad najmu w zakresie trybu zawierania umów z osobami nieznajdującymi się na listach osób oczekujących na przydział;
- 2) doprowadzenie do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa zasad najmu w zakresie skutków dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji lokalu;
- 3) jasne określenie we właściwym akcie prawa miejscowego, kryteriów i trybu ubiegania się przez osoby oczekujące na przydział lokali o przyspieszenie przydziału w sytuacjach losowych;
- 4) zwiększenie nadzoru w zakresie dokumentowania podstaw i stosowania zasad punktacji wniosków o przydział lokali, a także poprawności merytorycznej i formalnej korespondencji kierowanej do wnioskodawców.

## **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 Poznaniu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie

**Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania  
wniosków**

z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

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.

Poznań, dnia 17 października 2022 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Poznaniu

Kontroler

p. o. Dyrektor  
Delegatury NIK w Poznaniu  
dr Marcin Stefaniak

specjalista kontroli państwowej