



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Lublinie

LLU.410.019.03.2022

E + T
19.10.22
[Signature]

ZNK LUBLIN W P Ł Y N Ę Ł O	
Dnia	19-10-2022
L.dz.	8652
zał.
podpis

Pan
Henryk Łacek
Dyrektor Zarządu Nieruchomości
Komunalnych w Lublinie
ul. Grodzka 12
20-112 Lublin

EE + ELM+
20.10.22
[Signature]

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin (dalej: ZNK lub Zarząd).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Henryk Łacek – Dyrektor ZNK (dalej: Dyrektor) ¹ .
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymywanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2022 (do dnia zakończenia czynności kontrolnych ²) z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie
Kontroler	Piotr Kwaśniak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLU/119/2022 z 6 września 2022 r.

(akta kontroli str. 3-5)

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą Zarząd prawidłowo udostępniał osobom z niepełnosprawnościami mieszkania z komunalnego zasobu mieszkaniowego Miasta Lublin (dalej: Miasto). Zawierane na tę okoliczność umowy najmu, w tym dotyczące najmu lokalu socjalnego, obejmowały okresy wskazane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁵. ZNK zapewnił utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdowały się lokale dla osób niepełnosprawnych oraz przystosowanie do potrzeb takich osób dwóch budynków wybudowanych w latach 2010-2014, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁶. Zapewnił także realizację wszystkich zaleceń wynikających z przeprowadzonych kontroli pięcioletnich, dotyczących budynków, w których mogły zamieszkiwać osoby niepełnosprawne.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały na:

- niezawieraniu z najemcami umów dotyczących ulepszeń lokali mieszkalnych,
- stosowaniu niekompletnego wzoru protokołu okresowej kontroli stanu technicznego budynku,
- nierzetelnym przeprowadzeniu kontroli w zakresie realizacji przez podmioty zewnętrzne postanowień umów dotyczących prowadzenia usług administrowania nieruchomościami.

¹ Od 1 listopada 2007 r.

² 7 października 2022 r.

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

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

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

⁶ Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, ze zm. (dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych).

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁷ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie ze Statutem, przedmiotem działalności ZNK było m.in.: prowadzenie zarządu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Miasta; reprezentowanie Miasta jako właściciela i współwłaściciela budynków we wspólnotach mieszkaniowych; reprezentowanie Miasta wobec współwłaścicieli nieruchomości, w których Miasto posiada udziały; prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych; ocena stanu technicznego ww. budynków, typowanie ich do remontu, organizacja i nadzór prac remontowych i modernizacyjnych; zlecenie prowadzenia administracji ww. budynków; realizacja budownictwa komunalnego i socjalnego. Zarząd nie posiadał kompetencji do opracowywania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta obowiązujących w latach 2019-2022, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy. Jego udział ograniczał się do przekazania do Wydziału Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin⁸ aktualnych danych dotyczących powierzonego do zarządzania zasobu mieszkaniowego w zakresie jego wielkości i struktury wiekowej, stanu technicznego i potrzeb remontowych oraz zasad polityki czynszowej. ZNK nie uczestniczył także w tym okresie, w opracowywaniu zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, uchwalanych przez Radę Miasta Lublin na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy.

(akta kontroli str. 6-10, 43-48)

Stwierdzone nieprawidłowości

W działalności Zarządu w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od oceny w obszarze warunków organizacyjno-prawnych związanych z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

2.1. W latach objętych kontrolą liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta zmniejszyła się z 7821 w 2019 r. do 7642 w 2022 r., podczas gdy w tym samym czasie liczba wolnych mieszkań zwiększyła się z 173 do 242. Dyrektor ZNK wyjaśnił, że taka sytuacja wynikała m.in. ze zmniejszającej się liczby lokali zaliczonych do mieszkaniowego zasobu Miasta. Było to związane z prowadzoną przez Wydział Gospodarowania Mieniem UML sprzedażą lokali Miasta znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a także zwrotem nieruchomości na rzecz jej prawnych właścicieli. Statystyka liczby wolnych lokali kształtowała się bardzo różnie i była uzależniona np. od liczby przeprowadzonych eksmisji lub wydania lokali przez najemców z własnej woli.

(akta kontroli str. 6-11)

⁷ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa jest sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁸ Urząd Miasta Lublin – dalej: UML.

W 2019 r. w zasobie mieszkaniowym ZNK było jedno przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. W 2020 r. przystosowano drugie takie mieszkanie⁹. W sprawie niewielkiej liczby tego rodzaju mieszkań Dyrektor wyjaśnił, że zarząd nieruchomościami wykonywano na mocy zarządzeń Prezydenta, a ZNK nie miał wpływu na to jakie lokale wchodziły w skład zasobu, ani też na udział w nim lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 6-9, 49)

Według informacji Dyrektora, ZNK nie posiadał danych o liczbie osób niepełnosprawnych, które korzystały w latach 2019-2022 z mieszkań będących w jego zasobie, ani danych o liczbie osób niepełnosprawnych (także gospodarstw domowych z takimi osobami), które wynajmowały lokale na zasadzie najmu socjalnego.

(akta kontroli str. 6-9)

2.2. W ramach kontroli zbadano 24 umowy najmu z osobami niepełnosprawnymi m.in. pod kątem czasu ich obowiązywania. Ustalono, że w 24 przypadkach zawierano je, na podstawie wskazań UML, na czas nieoznaczony, tj. zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

(akta kontroli str. 12-17)

2.3. Analiza pięciu umów dotyczących najmu socjalnego wykazała, że zgodnie z art. 22 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie była mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m². Zgodnie z art. 23 ust. 1 ww. ustawy, umowy najmu socjalnego zawierano na czas oznaczony.

(akta kontroli str. 18-19)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności ZNK w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia zawieranie przez ZNK umów najmu z osobami niepełnosprawnymi, w tym dotyczących najmu lokalu socjalnego.

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

3.1. W latach 2019-2022 ZNK nie realizował inwestycji dotyczących przystosowania budynków wielorodzinnych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Dyrektor ZNK wyjaśnił, że Zarząd realizował swoje cele statutowe w miarę posiadanych możliwości finansowych. Z uwagi na ograniczone środki, w ww. okresie prowadzono konieczne naprawy oraz remonty pustostanów.

(akta kontroli str. 20-22)

W latach 2020-2021 wydatkowano łącznie 3 589,99 zł na koncepcję zagospodarowania działki i koncepcje budowy budynków położonych w dzielnicy Felin oraz przy ul. Wrońskiej w Lublinie. W tych lokalizacjach ma powstać łącznie około 220 lokali mieszkalnych w tym minimum 10 (z przynależnymi miejscami parkingowymi) przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 26-27)

⁹ Położone przy ul. Wyżynnej w Lublinie. Koszty jego remontu w kwocie 45,6 tys. zł brutto pokryto ze środków własnych ZNK.

3.2. W wyniku przeprowadzonych oględzin dwóch budynków¹⁰ ustalono, że ZNK zapewnił ich dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez wybudowanie ich zgodnie z wymogami określonymi w: § 16 ust. 1, § 18 ust. 1 i 2, § 21 ust. 1 pkt 2, § 22 ust. 4, § 55 ust. 1, § 61, ust. 1, § 71 ust. 1 i 3, § 192a, § 298 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Budynki te i ich otoczenie zostały wyposażone m.in. w: utwardzone dojścia o szerokości minimalnej 1,5 m¹¹, stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, miejsca do gromadzenia odpadów stałych dostosowane dla osób niepełnosprawnych, drzwi wejściowe umożliwiające dogodny ruch osobom niepełnosprawnym, pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Budynki te nie zostały ogrodzone i nie było w nich dźwigów osobowych.

(akta kontroli str. 28-42)

3.3. ZNK wydał dziewięć zgód na dokonanie remontów (ulepszeń) lokali mieszkalnych polegających na ich dostosowaniu dla osób niepełnosprawnych. W dziewięciu przypadkach zgoda taka nie miała formy pisemnej umowy zawartej pomiędzy ZNK a niepełnosprawnym najemcą (co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 6-10, 20-25, 50-70, 194)

3.4. Trzy poddane oględzinom budynki mieszkalne¹² oraz ich otoczenie zostały przystosowane¹³ do potrzeb osób niepełnosprawnych. Osoby wynajmujące lokale w tych budynkach miały do nich swobodny dostęp. W budynkach była instalacja gazowa oraz dostęp do bieżącej wody. W przypadku ul. Wyżynnej 16 i Kosmonautów 88 była instalacja c.o. oraz instalacja c.w., natomiast w przypadku ul. Dziesiątej 4 zainstalowano wewnętrzną instalację gazową, wod.-kan. i c.o. w lokalu przeznaczonym dla osoby niepełnosprawnej.

Przystosowanie tych dwóch lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych polegało m.in. na: wykonaniu podjazdu dla niepełnosprawnych w 2004 r., montażu dwufunkcyjnego pieca gazowego c.o. i c.w. (wykonanie instalacji centralnego ogrzewania), montażu kuchenki gazowej, wstawieniu drzwi wewnętrznych do pokoju szerokości 90 cm, do kuchni i łazienki szerokości 80 cm, montażu większej wanny w 2006 r. (pierwsze mieszkanie) oraz wstawieniu drzwi wejściowych szerokości 90 cm, wstawieniu wszystkich drzwi wewnętrznych szerokości 80 cm, likwidacji drzwi do kuchni z wykonaniem nadproża w 2020 r. (drugie mieszkanie).

(akta kontroli str. 6-9, 28, 71-109)

3.5. Pięć poddanych szczegółowej analizie budynków mieszkalnych posiadało książki obiektów budowlanych. Do każdej z nich dołączono protokoły z kontroli oraz dokumenty, o których mowa w art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁴. W wymaganych przypadkach opracowano także świadectwa charakterystyki energetycznej.

(akta kontroli str. 110-193)

3.6. W skontrolowanej próbie budynki będące w zarządzie ZNK, były administrowane przez podmioty zewnętrzne na podstawie zawartych umów dotyczących prowadzenia usług administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. W ramach kontroli przeprowadzonych w latach 2019-2022 przez upoważnionych pracowników ZNK, na podstawie Zarządzenia nr 3 Dyrektora

¹⁰ Budynki położone przy ul.: Mireckiego 4 (zakończenie budowy w 2010 r.) i Zygmunta Augusta 13 (2014 r.).

¹¹ Zapewniały one osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych części, z których osoby te mogą korzystać.

¹² Budynki położone przy ul.: Wyżynna 16 (zakończenie budowy w 1997 r.), Dziesiąta 4 (1934 r.) i Kosmonautów 88 (2001 r.).

¹³ Przed 2019 r.

¹⁴ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm. W przypadku budynku położonego przy ul. Dziesiątej 4, z racji jego przedwojennego pochodzenia, nie dołączono dokumentacji budowy i powykonawczej.

z 22 stycznia 2019 r. oraz § 8 ww. umów, osoby kontrolujące sprawdzały m.in. prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych. W ramach tych kontroli nie zakwestionowano braku wskazania w tych ksiązkach: numeru protokołu odbioru obiektu, pozwoleń na użytkowanie obiektów, ogólnych danych o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki oraz identyfikacji osób wystawiających wymagane dokumenty, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W pozostałym zakresie książki obiektów budowlanych prowadzono zgodnie ze wzorem i wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu ws. książki obiektu.

(akta kontroli str. 20-25, 194-273)

We wzorach protokołów okresowych kontroli stanu technicznego budynku, które określał załącznik nr 13 do umów dotyczących prowadzenia usług administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, nie zawarto zakresu niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 20-25, 194, 196-211, 272-273)

3.7. W skontrolowanej próbie pięciu budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta¹⁵, pod kątem poddawania ich wymaganym kontrolom, ustalono brak przeprowadzenia drugiej w ciągu roku kontroli dla budynku o powierzchni ponad 2000 m². Natomiast w przypadku budynków przy ul.: Kosmonautów 88 i Zygmunta Augusta 13 wystąpił brak wskazania terminu pilności zakresu robót remontowych zaleconych do wykonania, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W pozostałym zakresie wymagane kontrole przeprowadzono w terminach zgodnych ze wskazanymi w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego i rzetelnie dokumentowano.

(akta kontroli str. 20-25, 169-181, 194, 230-240, 274-289)

3.8. Kontrole stanu technicznego pięciu poddanych oględzinom budynków komunalnych, w których znajdowały się mieszkania przeznaczone dla niepełnosprawnych, były przeprowadzane przez osoby posiadające wymagane kwalifikacje określone w Prawie budowlanym.

(akta kontroli str. 290-299)

3.9. W wyniku oględzin budynków położonych przy ul.: Dziesiątej 4, Wyżynnej 16 oraz Kosmonautów 88 ustalono, że wszystkie zalecenia pokontrolne¹⁶ z kontroli pięcioletnich przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, zostały zrealizowane.

(akta kontroli str. 71-109)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności ZNK w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Zarząd nie zawierał z najemcami umów dotyczących dokonywania ulepszeń lokali mieszkalnych polegających na ich dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych a jedynie wyrażał zgody w tym zakresie, co było niezgodne z art. 6d ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, zgodnie z którym najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Dyrektor wyjaśnił, że w dotychczasowej praktyce Dział Lokali Mieszkalnych zawierał z najemcami umowy o wykonanie remontu w lokalu tylko wówczas, gdy wynikało to z treści skierowania wydanego przez Wydział Spraw Mieszkaniowych UML. Umowy takie podpisywano jednocześnie z umowami najmu. Zawierały one oprócz

¹⁵ W których były mieszkania dla osób niepełnosprawnych.

¹⁶ Dotyczące budynków, w których mieszkały osoby niepełnosprawne.

wymienienia stron także wykaz prac remontowych, ich szacunkowy koszt, sposób ich rozliczenia oraz termin wykonania. W przypadku kiedy w trakcie obowiązywania umowy najemca zwracał się z prośbą o wyrażenie zgody na wykonanie remontu np. w postaci dostosowania lokalu dla potrzeb osoby niepełnosprawnej, wówczas ZNK udzielał jedynie odpowiedzi w postaci pisemnej. Wynikało to ze stosowanej wykładni art. 73 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny¹⁷, który stanowi, że jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wówczas, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności. Skoro jednak przepis art. 6d ustawy o mieszkaniowym zasobie gmin stanowi, że wszelkie wykonane ulepszenia w lokalu (w tym także te zrobione na rzecz osób niepełnosprawnych) muszą mieć postać pisemnej umowy między wynajmującym a najemcą, w przyszłości w przypadku każdego kolejnego wniosku w przedmiotowej sprawie, ZNK wyrażając zgodę na remont stosować będzie tę właśnie formę.

(akta kontroli str. 6-10, 20-25, 50-70, 194)

2. W ramach kontroli przeprowadzonych w latach 2019-2022 przez upoważnionych pracowników Zarządu w podmiotach zewnętrznych administrujących nieruchomościami zarządzanymi przez ZNK, nie zakwestionowano braku wskazania w książkach obiektów budowlanych:

- nr protokołu odbioru obiektu w przypadku budynków przy ul.: Mireckiego 4, Dziesiątej 4, Zygmunta Augusta 13 oraz Wyżynnej 16;
- pozwoleń na użytkowanie obiektów przy ul.: Dziesiątej 4 i Kosmonautów 88;
- ogólnych danych o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki w przypadku budynku przy ul. Dziesiątej 4 (wymaganych na podstawie § 5 pkt 1) lit. c), d) oraz pkt 2) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁸);
- identyfikacji osób wystawiających dokumenty, tj. protokoły okresowych kontroli obiektów przy ul.: Mireckiego 4, Dziesiąta 4, Zygmunta Augusta 13, Kosmonautów 88 oraz Wyżyna 16 (wymaganych na podstawie § 6 ust. 2 pkt 1) rozporządzenia ws. książki obiektu).

Dyrektor wyjaśnił, że komisja kontroli wykonania umów przyjmie do wiadomości zalecenia NIK dotyczące kontroli książek obiektów budowlanych oraz dołoży starań do bardziej szczegółowej kontroli w tym zakresie.

(akta kontroli str. 20-25, 194-273)

3. W ramach przeprowadzonych przez Zarząd w podmiotach zewnętrznych administrujących nieruchomościami zarządzanymi przez ZNK, kontroli budynków pod kątem poddawania ich wymagany okresowym kontrolom stanu technicznego, nie zakwestionowano braku:

- przeprowadzenia drugiej w ciągu roku kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego budynku o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² położonego przy ul. Mireckiego 4¹⁹, na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego (nieprawidłowość nie dotyczy kontroli przewodów kominowych i kontroli instalacji gazowej przeprowadzonych dwukrotnie w 2019 r. oraz kontroli instalacji gazowej przeprowadzonej dwukrotnie w 2021 r.);
- wskazania terminu pilności zakresu robót remontowych zaleconych do wykonania w rocznych protokołach kontroli przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego i wymaganych na podstawie art. 62a

¹⁷ Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm.

¹⁸ Dz. U. z 2003 r. poz. 1134 (dalej: rozporządzenie ws. książki obiektu).

¹⁹ Jego powierzchnia zabudowy wyniosła 2061,3 m².

ust. 3 pkt. 2 ww. ustawy, w przypadku budynków przy ul.: Kosmonautów 88 i Zygmunta Augusta 13.

Dyrektor wyjaśnił, że w związku z dotychczasową praktyką kontrola sprowadzała się jedynie do sprawdzenia aktualności wpisów oraz protokołów z rocznych kontroli stanu technicznego i kontroli przewodów kominowych oraz ewentualnie rocznych protokołów z kontroli instalacji gazowej. Z uwagi na szeroki zakres kontroli oraz ograniczony okres jej trwania członkowie komisji najczęściej uwagi poświęcali na przeglądanie akt lokali pod kątem aktualności oświadczeń majątkowych, ponieważ mają one ogromne znaczenie przy postępowaniach windykacyjnych toczących się przed sądami. Równie ważne dla komisji było prowadzenie i bieżąca aktualizacja ewidencji wodomierzy, która ma bezpośredni wpływ na sytuację finansową ZNK.

(akta kontroli str. 20-25, 169-181, 194, 230-240, 274-289)

4. We wzorach protokołów okresowych kontroli stanu technicznego budynku, realizowanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego, które określał załącznik nr 13 do umów dotyczących prowadzenia usług administrowania nieruchomościami zabudowanymi²⁰, nie zawarto zakresu niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli, o czym stanowi art. 62a ust. 2 pkt 9 ww. ustawy.

Dyrektor wyjaśnił, że wzór protokołu okresowej kontroli stanu technicznego budynku stanowiący załącznik do umów o administrowanie nieruchomościami z uwzględnieniem zakresu niewykonanych zaleceń z poprzednich kontroli zostanie dostosowany do art. 62a Prawa budowlanego.

(akta kontroli str. 20-25, 194, 196-211, 272-273)

OCENA CZĄSTKOWA

Eksplatacja i utrzymywanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdowały się lokale dla osób niepełnosprawnych, przebiegały prawidłowo, za wyjątkiem stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących: niezawierania umów z najemcami na podstawie art. 6d ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, stosowania niekompletnego wzoru protokołów okresowych kontroli stanu technicznego budynku, realizowanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego oraz nierzetelnego przeprowadzenia kontroli w zakresie realizacji przez podmioty zewnętrzne postanowień umów dotyczących prowadzenia usług administrowania nieruchomościami.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK wnosi o:

1. Zawieranie z najemcami pisemnych umów dotyczących dokonywania ulepszeń lokali mieszkalnych, zgodnie z art. 6d ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Dostosowanie wzoru protokołu z przeprowadzenia kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego do obowiązującej regulacji prawnej.
3. Rzetelne przeprowadzanie kontroli realizacji umów dotyczących prowadzenia przez podmioty zewnętrzne usług administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

²⁰ Nr: EE/ADM-BUD/II/1/2021, EE/ADM-BUD/II/1/2018, EE/ADM-BUD/VI/6/2021, EE/ADM-BUD/VI/6/2018, EE/ADM-BUD/VIII/8/2021, EE/ADM-BUD/VIII/8/2018.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 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.

Lublin, 17 października 2022 r.

Kontroler:
Piotr Kwaśniak
główny specjalista kontroli państwowej

.....
podpis

p.o. Dyrektor
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Lublinie
Edward Szempruch

p.o. DYREKTOR
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli

.....
podpis
Edward Szempruch



Zarząd
Nieruchomości
Komunalnych
w Lublinie



Dział Eksploatacji

ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin, tel.:+48-81-537-12-31, fax.:+48-81-537-12-01
e-mail: znk@znk-lublin.pl, ePUAP: /znk_lublin/SkrytkaESP, www.znk-lublin.pl

Lublin, dnia 02.10.2022r.

EE/ŁB/1072/10/2022

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie
ul. Okopowa 7
20-022 Lublin

W nawiązaniu do przesłanego wystąpienia pokontrolnego Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Lublinie znak: LLU.410.019.03.2022 po kontroli nr P/22/004 dokonanej pod kątem udostępniania osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów mieszkaniowych gmin informuję, że wszelkie wnioski najemców o wykonanie ulepszenia w lokalach będą miały postać pisemnej umowy między wynajmującymi, wprowadzone zostaną zmiany w protokole okresowych kontroli, co zostanie uwzględnione we wszczynanych postępowaniach o udzielenie zamówienia na usługę administrowania.

Nadto informuję, że członkowie komisji ds. kontroli umów zostali poinformowani o konieczności zwrócenia szczególnej uwagi podczas oględzin książek obiektów budowlanych w zakresie wskazanym w wystąpieniu pokontrolnym

Otrzymują:

1. Adresat, a/a
2. ELM w/m,
3. DL w/m,
4. DO w/m,
5. TI w/m.