



Prezydent
Miasta Białegostoku

DSK-XI.1711.16.2025

Białystok, 12 lutego 2026 r.

**Pan
Andrzej Ostrowski
Dyrektor
Zarządu Mienia Komunalnego
w Białymstoku**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

**Kontrola w zakresie zawierania, zmiany oraz wypowiedzania umów najmu lokali
mieszkalnych na podstawie kilkunastu wybranych losowo spraw**

I. Informacja o przeprowadzonej kontroli

Jednostka kontrolowana	Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku ul. Gen. J. Bema 89/1, 15-370 Białystok
Kierownik jednostki kontrolowanej	Pan Andrzej Ostrowski – Dyrektor
Zakres przedmiotowy kontroli	Zawieranie, zmiana oraz wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok
Okres objęty kontrolą	2024 r.
Data rozpoczęcia i zakończenia kontroli	31 października 2025 r. – 24 listopada 2025 r.
Kontrolujący	Irena Żuk – inspektor w Referacie Sprzedaży Lokali Departamentu Skarbu Urzędu Miejskiego w Białymstoku. Upoważnienie do kontroli znak: DSK-VIII.0770.1.2025 z 8 października 2025 r.; Paulina Zadykowicz-Wieleszczyk – podinspektor w Referacie Sprzedaży Lokali Departamentu Skarbu Urzędu Miejskiego w Białymstoku. Upoważnienie do kontroli znak: DSK-VIII.0770.2.2025 z 8 października 2025r.

II. Ocena skontrolowanej działalności

W okresie objętym kontrolą Dyrektor Zarządu Mienia Komunalnego w Białymstoku podejmował czynności w zakresie zawierania, zmiany i wypowiedzania umów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

III. Stwierdzone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1) Błędne zapisy w umowach najmu:

W dwóch z czterech skontrolowanych sprawach dotyczących zawarcia umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy na terenie Miasta Białystok stwierdzono nieprawidłowości w zawartych umowach w zakresie wysokości należnego czynszu.

Po podpisaniu protokołu kontroli kierownik jednostki kontrolowanej sporządził i przedłożył do podpisu najemców aneksy do ww. umów.

2) Nieadekwatne przetwarzanie danych osobowych:

W aktach pięciu z trzynastu skontrolowanych spraw znajdowały się wydruki z programu obiegu elektronicznego dokumentów, na których widoczne były dane osobowe byłych najemców lokali.

IV. Uwagi i wnioski w zakresie poprawy funkcjonowania jednostki

Celem poprawy jakości realizowanych przez jednostkę kontrolowaną zadań w zakresie objętym kontrolą zaleca się:

- 1) zachować szczególną staranność podczas sporządzania umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok;
- 2) dołączając do akt sprawy jakiegokolwiek dokumenty, bez względu na ich pochodzenie, każdorazowo sprawdzić czy nie zawierają zbędnych danych osobowych, w tym danych osobowych osób fizycznych, których konkretna sprawa nie dotyczy;
- 3) w razie konieczności dołączenia do akt sprawy dokumentów zawierających dane osobowe osób fizycznych, których sprawa nie dotyczy, każdorazowo dokonać anonimizacji tych danych;

- 4) podjąć czynności zmierzające do jednoznacznego ustalenia wymaganej formy poszczególnych załączników do wniosków o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz wniosków weryfikujących spełnianie kryteriów przez osoby znajdujące się na listach oczekujących na zawarcie umowy najmu;
- 5) rozważyć przygotowanie stosownego projektu zarządzenia określającego formularze ww. wniosków, celem przejrzystej realizacji § 12 ust. 2 uchwały.

V. Zalecenia usunięcia nieprawidłowości i uchybień

W związku ze stwierdzonymi podczas kontroli nieprawidłowościami, należy podjąć następujące czynności naprawcze:

1) W zakresie umów najmu:

Dokonać weryfikacji pozostałych zawartych umów najmu na czas trwania stosunku pracy w zakresie wysokości należnego czynszu co do zgodności treści: należności ogółem, tabeli oraz zapisu słownego. W razie stwierdzenia nieprawidłowości – sporządzić stosowne aneksy od umów.

Zaleca się, aby ww. czynności podjęto równocześnie z weryfikacją uprawnień do najmu lokalu zgodnie z § 16² ust. 8 uchwały.

2) W zakresie minimalizacji przetwarzania danych osobowych:

W aktach spraw wskazanych w protokole kontroli dokonać anonimizacji danych osobowych byłych najemców lokali gminnych.

W ramach posiadanych możliwości organizacyjnych, dokonać weryfikacji akt prowadzonych spraw poszczególnych najemców pod kątem minimalizacji przetwarzania danych osobowych.

Ustalić, czy wykorzystywany program obiegu elektronicznego dokumentów umożliwia generowanie wydruków zanonimizowanych lub pseudonimizowanych. W razie braku takiej możliwości, każdorazowo dokonywać anonimizacji lub pseudonimizacji zbędnych danych osobowych na wydrukach.

VI. Informacja o wniesionych wyjaśnieniach i zastrzeżeniach

Pismem z 22 grudnia 2025 r. (data wpływu: 23 grudnia 2025 r.)
znak: GM.4401.R.2025 kierownik jednostki kontrolowanej wniósł zastrzeżenia

do podpisanego 18 grudnia 2025 r. protokołu kontroli. Pismem z 8 stycznia 2026 r., uzupełnionym pismem z 09. stycznia 2026 r., dyrektor jednostki kontrolującej w części uwzględnił ww. zastrzeżenia.

VII. Pouczenie

Zgodnie z § 31 ust. 6 załącznika do zarządzenia Nr 747/25 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 19 sierpnia 2025 r. w sprawie kontroli zewnętrznej i wewnętrznej oraz zasad przyjmowania kontroli z zewnątrz kierownik jednostki kontrolowanej, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, jest zobowiązany do wykonania zaleceń pokontrolnych i powiadomienia Prezydenta Miasta, za pośrednictwem jednostki kontrolującej, o sposobie ich wykonania.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla dyrektora jednostki kontrolującej oraz kierownika jednostki kontrolowanej.

PREZYDENT MIASTA
dr hab. Tadeusz Truskolaski

Sprawę prowadzi:

Departament Skarbu, Irena Żuk, Paulina Zadykowicz-Wieleszczyk, tel. 85 869 6050