



Mysłówice, 5 marca 2025 roku

**Pan
Krzysztof Bąk**
Kierujący Zespołem Kontrolnym
Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Mysłówice

Na podstawie § 90 pkt 2 Statutu Miasta Mysłówice przyjętego uchwałą nr XXI/330/16 Rady Miasta Mysłówice z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie Statutu Miasta Mysłówice, odmawiam podpisania protokołu z przeprowadzonej kontroli z dnia 13 stycznia 2025, który został mi przekazany do podpisania w dniu 27 lutego 2025 roku.

UZASADNIENIE

1. Protokół z czynności kontrolnych został opracowany z rażącym naruszeniem zasad określonych w § 89 Statutu Miasta Mysłówice.

Zgodnie z § 89 Statutu Miasta Mysłówice, kompletny tj. podpisany przez kontrolujących i kierownika kontrolowanego podmiotu protokół z przeprowadzonej kontroli powinien zostać sporządzony w terminie 14 dni od daty jej zakończenia.

*"§ 89. 1. **Kontrolujący sporządza z przeprowadzonej kontroli – w terminie 14 dni od daty jej zakończenia – protokół pokontrolny w trzech egzemplarzach obejmujący:***

- 1) nazwę i adres kontrolowanego podmiotu;*
- 2) imiona i nazwiska kontrolujących;*
- 3) daty rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych;*
- 4) określenie przedmiotowego zakresu kontroli i okresu objętego kontrolą;*
- 5) imię i nazwisko kierownika kontrolowanego podmiotu;*
- 6) przebieg i wynik czynności kontrolnych, a w szczególności wnioski kontroli wskazujące na stwierdzenie nieprawidłowości w działalności kontrolowanego podmiotu oraz wskazanie dowodów potwierdzających ustalenia zawarte w protokole;*
- 7) **podpisy kontrolujących i kierownika kontrolowanego podmiotu**".*

Kontrola kompleksowa zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mysłówice w latach 2018-2024 zakończyła się z dniem 31 grudnia 2024 roku, tak więc protokół pokontrolny powinien zostać przedstawiony do podpisu kierownika kontrolowanego podmiotu w pierwszej połowie stycznia 2025 roku.

Należy również podkreślić, iż dopiero po podpisaniu protokołu przez kierownika kontrolowanego podmiotu lub też odmowie jego podpisania powinien on zostać przedstawiony Komisji Rewizyjnej przez Zespół Kontrolny. Protokół pokontrolny został przedstawiony Komisji Rewizyjnej na posiedzeniu w dniu 13 lutego 2025 roku pomimo tego, iż nie został on przedstawiony do podpisu kierownikowi kontrolowanego podmiotu.

2. Zespół kontrolny w sposób nieuprawniony podejmował czynności zmierzające do rozszerzenia zakresu kontroli.

Zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2024 w okresie od września do grudnia 2024 roku Komisja Rewizyjna miała przeprowadzić kontrolę kompleksową zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mysłowice w latach 2018-2024.

Należy wyraźnie zaznaczyć, że komisja rewizyjna nie jest organem kontrolnym gminy, a jedynie narzędziem kontroli, za którego pomocą rada gminy wykonuje swoje uprawnienia kontrolne. Komisja rewizyjna wykonuje jedynie czynności w ramach funkcji kontrolnej rady gminy, na jej zlecenie i w zakresie przez nią określonym (vide Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 17 sierpnia 2023 r. IV SA/Wr 25/23, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 3 czerwca 2020 r. III SA/GI 60/20).

Zarówno kontrolujący jak również kontrolowany są bezwzględnie związani zakresem kontroli. Jeżeli komisja rewizyjna miała przeprowadzić kontrolę zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mysłowice w latach 2018 – 2024, to Zespół kontrolny nie posiada żadnych uprawnień do rozszerzania zakresu kontroli o inne obszary np. zarządzanie lokalami użytkowymi, które nie wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego.

W związku z powyższym stwierdzenie zawarte na stronie 8 Protokołu z przeprowadzonej kontroli „Należy podkreślić, że Zespół kontrolny do dnia 31 grudnia 2024 r. nie otrzymał odpowiedzi na część zadanych – w piśmie z dnia 2 października – pytań” jest całkowicie bezzasadne.

Należy wyraźnie podkreślić, iż Zespół kontrolny otrzymał wszystkie żądane dokumenty i informacje dotyczące zakresu prowadzonej kontroli.

3. Opinie Zespołu kontrolnego zawarte w protokole z przeprowadzonej kontroli są całkowicie bezpodstawne, nierzetelne i nieudokumentowane.

1) „w opinii członków Zespołu kontrolnego przez ten czas stan zasobu mieszkaniowego gminy uległ poważnej degradacji”.

Bezspornym jest fakt, iż większość budynków wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego wymaga remontu, budynki są zdegradowane co jest zjawiskiem zupełnie naturalnym przy tak długim okresie eksploatacji. Należy podkreślić, że większość budynków wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, to budynki ponad stuletnie. Przez wiele lat nie przeprowadzono żadnych poważnych inwestycji i remontów co w znacznym stopniu przyczyniło się do pogorszenia stanu technicznego miejskiego zasobu mieszkaniowego.

Dopiero w latach 2019 – 2024 przeprowadzono, na niespotykaną dotąd skalę, remonty i inwestycje mające na celu poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego.

W latach 2019 – 2024 zrealizowano nw. inwestycje:

- a) termomodernizacja budynku przy ul. Bytomskiej 13,
- b) termomodernizacja budynku przy ul. Bytomskiej 21,
- c) termomodernizacja budynku przy ul. Bytomskiej 27,
- d) termomodernizacja budynku przy ul. Bytomskiej 29,
- e) termomodernizacja budynku przy ul. Bytomskiej 33,
- f) termomodernizacja budynku przy ul. Bytomskiej 37,
- g) termomodernizacja budynku przy ul. Oświęcimskiej 66,
- h) termomodernizacja budynku przy ul. Powstańców 15,
- i) termomodernizacja budynku przy ul. Robotniczej 3,
- j) termomodernizacja budynku przy ul. Robotniczej 7-11-15,
- k) termomodernizacja budynku przy ul. Robotniczej 17-19,
- l) termomodernizacja budynku przy ul. Robotniczej 21,
- m) termomodernizacja budynku przy ul. Strażackiej 2,
- n) uciepłownienie budynku przy ul. Grunwaldzkiej 20,
- o) uciepłownienie budynku przy ul. Katowickiej 9a,
- p) uciepłownienie budynku przy ul. Kościelnej 5,
- q) uciepłownienie budynku przy ul. Krakowskiej 10,
- r) budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Karola Miarki 28.

Wartość ww. inwestycji to 52 819 733,19 zł.

Należy wyraźnie podkreślić, że gdyby w latach ubiegłych tj. przed rokiem 2019 przeprowadzano remonty na taką skalę jak miało to miejsce w latach 2019 – 2024, to zasób mieszkaniowy Miasta Mysłowice znajdowałby się w bardzo dobrym stanie technicznym. Niestety wieloletni brak inwestycji i remontów spowodował, że stan zasobu mieszkaniowego jest zły co generuje szereg problemów, z którymi musimy się obecnie mierzyć. Należy zaznaczyć, że nawet przy tak szerokim zakresie inwestycji i remontów jaki był realizowany w latach 2019 – 2024 nie jesteśmy w stanie nadrobić wieloletnich zaniedbań.

Uwzględniając powyższe, **stwierdzenie Zespołu kontrolnego jakoby w latach 2018 – 2024 „stan zasobu mieszkaniowego gminy uległ poważnej degradacji” (str. 10 protokołu z czynności kontrolnych) jest daleko idącym nieporozumieniem. Stwierdzenie to jest całkowicie bezpodstawne i niezgodne ze stanem faktycznym.**

2) „W 2024 roku, jak wynika z tej wypowiedzi, MZGK zaangażował wszystkie środki finansowe, które mogłyby służyć remontom miejskiej substancji mieszkaniowej, w tzw. demonstrator technologii”.

Należy wyraźnie zaznaczyć, że z wypowiedzi Dyrektor MZGK nie wynika, że MZGK zaangażował wszystkie środki finansowe w tzw. demonstrator technologii.

W poniższej tabeli przedstawiono wydatki na naprawy i remonty ponoszone przez MZGK w latach 2018 – 2024 (Wykaz nie obejmuje inwestycji wymienionych w pkt 3 ppkt 1 niniejszego pisma oraz remontów mieszkań).

ROK	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wartość brutto	436 758,20 zł	287 358,72 zł	227 061,24 zł	488 638,67 zł	761 836,21 zł	150 116,50 zł

Z powyższej tabeli jednoznacznie wynika, że w okresie w którym powstawał Demonstrator Technologii, wydatki MZGK na naprawy i remonty były wyraźnie wyższe niż w pozostałych latach objętych kontrolą.

Stanowisko Zespołu kontrolnego jakoby „MZGK zaangażował wszystkie środki finansowe, które mogłyby służyć remontom miejskiej substancji mieszkaniowej, w tzw. demonstrator technologii” jest nieprawdziwe i niezgodne ze stanem faktycznym.

3) „w latach 2018-2024 zdecydowanie zwiększyła się za to liczba pustostanów w miejskim zasobie mieszkaniowym. Według odpowiedzi, przedstawionej 22 października 2024 roku, przez Prezydenta Miasta Mysłowice, wynosi ona obecnie 326 niezamieszkałe lokale mieszkalne i jest o 89 proc. Wyższa niż w roku 2018, gdy kształtowała się na poziomie 172 lokali”.

Zespół kontrolny na stronie 12 dokumentu pn. „Protokół z przeprowadzonej kontroli” zawarł powyższe stwierdzenie ignorując zupełnie fakt, iż zwiększenie liczby pustostanów wynika z przygotowania mieszkań do sprzedaży oraz wycofania całych budynków z eksploatacji w związku z ich planowanym remontem np. budynku przy ul. Bytomskiej 37, Bytomskiej 27a, Rynek 16. Zespół kontrolny na żadnym etapie kontroli nie zwrócił się z pytaniem dotyczącym przyczyn zwiększenia liczby pustostanów.

Zawarcie w protokole z przeprowadzonej kontroli stwierdzenia, że „zdecydowanie zwiększyła się za to liczba pustostanów w miejskim zasobie mieszkaniowym” bez wskazania przyczyn tego faktu jest ustaleniem niepełnym, nierzetelnym i stwarza wrażenie jakbyśmy mieli do czynienia z jakimś rodzajem nieprawidłowości, zaniedbania a nie celowym działaniem polegającym na przygotowaniu mieszkań do sprzedaży oraz przygotowaniem budynków do kompleksowych remontów.

4) „w latach 2018-2024 zdecydowanie – o 58,5 proc (48 oczekujących) – wydłużyła się lista osób, oczekujących na przydział lokalu z miejskiego zasobu mieszkaniowego”.

Zespół kontrolny na stronie 12 protokołu z przeprowadzonej kontroli zawarł powyższe stwierdzenie nie zauważając jednocześnie, iż zwiększenie liczby osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z miejskiego zasobu mieszkaniowego jest efektem wejścia w życie uchwały nr XLVI/677/21 Rady Miasta Mysłowice z dnia 30 września 2021 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice”, która m.in. zwiększyła progi dochodowe uprawniające do wynajmu lokalu z miejskiego zasobu mieszkaniowego oraz wprowadziła zupełnie nowy system umieszczania na liście osób uprawnionych do wynajmu mieszkania z gminnego zasobu.

Zawarcie w protokole z przeprowadzonej kontroli stwierdzenia, że „wydłużyła się lista osób, oczekujących na przydział lokalu z miejskiego zasobu mieszkaniowego” bez wskazania przyczyn tego faktu jest ustaleniem niepełnym, nierzetelnym i stwarza wrażenia jakbyśmy mieli do czynienia z jakimś rodzajem nieprawidłowości, a nie celowym działaniem polegającym na zwiększeniu kręgu osób uprawnionych do wynajmu mieszkania z miejskiego zasobu mieszkaniowego.

5) „mimo zwiększającej się liczby pustostanów w miejskim zasobie mieszkaniowym, liczba remontowanych mieszkań spada. W ocenie członków Zespołu kontrolnego należy to powiązać z faktem rezygnacji przez Prezydenta Miasta Mysłowice z przyznawania mieszkań do remontów mieszkańcom przez specjalną komisję”.

Zespół kontrolny na stronie 13 protokołu z przeprowadzonej kontroli zawarł powyższe stwierdzenie, które jest nieprawdziwe i bezpodstawne. Jak już wskazano powyżej zwiększenie o ok. 150 liczby pustostanów wynika z planowanej sprzedaży mieszkań oraz realizowanych i planowanych kompleksowych remontów budynków.

Nie jest również prawdziwe stwierdzenie, że liczba remontowanych mieszkań spada. Kontrolujący wysnuli taki wniosek prawdopodobnie na podstawie liczby mieszkań przekazanych do wynajmu osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu czyli z tzw. listy przydziałowej. Zespół kontrolny zupełnie zignorował fakt, iż mieszkania przydzielane są również osobom uprawnionym do zamiany. Mieszkania przydzielane są również w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych. Zespół kontrolny przyjął również błędne założenie, że wszystkie mieszkania, które zostały przydzielone w trybie mieszkanie do remontu przez przyszłego najemcę zostały faktycznie wyremontowane. Niestety tylko część mieszkań została wyremontowana zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zakresu remontu. Z problemami związanymi z niewykonanymi lub niedokończonymi remontami MZGK boryka się do dziś.

4. Wnioski Zespołu kontrolnego zawarte w protokole z czynności kontrolnych są całkowicie bezpodstawne i bezzasadne.

1) „Komisja wnioskuje o uporządkowanie kwestii nadzoru nad działalnością Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach – tak, by pomiędzy przyjętym uchwałą Rady Miasta Statutem MZGK w Mysłowicach, a Zarządzeniami Prezydenta Miasta, określającymi zakres kompetencyjny poszczególnych wydziałów Urzędu Miasta, nie było rozbieżności. Obecna sytuacja – w ocenie Zespołu kontrolnego – powoduje, że nadzór w realizowaniu zadania własnego gminy, jakim jest gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy, jest rozproszony, co w efekcie może prowadzić do jego pozorności”.

Pomiędzy Statutem MZGK w Mysłowicach i Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Mysłowice wprowadzonym Zarządzeniem Nr 616/23 Prezydenta Miasta Mysłowice z dnia 31 października 2023 roku w sprawie nadania nowego brzmienia Regulaminu Organizacyjnego w Urzędzie Miasta Mysłowice zmienionego zarządzeniem nr 227/24 Prezydenta Miasta Mysłowice z dnia 10 czerwca 2024 r. nie ma żadnych rozbieżności.

W § 67 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Mysłowice określającym zakres zadań Wydziału Infrastruktury Miejskiej znajdują się tylko dwa punkty dotyczące MZGK:

Pkt 3 – „prowadzenie spraw dotyczących udzielanych dotacji Miejskiemu Zarządowi Gospodarki Komunalnej (MZGK)” oraz pkt 7 – „współpraca z MZGK w zakresie opracowywania projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i jego realizacja”.

Powyższe zapisy Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Mysłowice nie dają żadnych podstaw do stwierdzenia, iż kwestia nadzoru nad działalnością MZGK jest „nieuporządkowana”, a nadzór nad MZGK jest rozproszony.

Niemniej jednak należy podkreślić, że nawet w przypadku gdyby nadzór nad MZGK był rozproszony to wniosek o jego pozorności jest nieuprawniony i bezpodstawny.

2) „Komisja wnioskuje o wsparcie merytoryczne ze strony Zespołu radców prawnych Urzędu Miasta Mysłowice nad procesem przygotowania projektów uchwał, dot. miejskiego zasobu mieszkaniowego”.

Wniosek Zespołu kontrolującego jest co najmniej zaskakujący, ponieważ każdy projekt uchwały przygotowany przez MZGK jest weryfikowany i parafowany przez radcę prawnego Urzędu Miasta Mysłowice, co bardzo łatwo można sprawdzić sięgając do projektów uchwał znajdujących się w Kancelarii Rady Miasta.

3) „Przygotowanie wieloletniego, realnego harmonogramu remontów zasobów komunalnych wraz z zagwarantowaniem środków finansowych na jego przeprowadzenie. Wyzwania, związane z transformacją energetyczną, stawiają przed Mysłowicami poważne zadania w zakresie termomodernizacji, ocieplnienia i rezygnacji ze źródeł energii, opartych na paliwie stałym, a także wyzwania w tym zakresie. Skuteczniejsze zarządzanie tym procesem, tym wyzwaniem, wydaje się być o wiele bardziej realne na podstawie konkretnego i szczegółowego planu inwestycji, a nie chaotycznego działania – gdy pojawia się konieczność wyłączenia z eksploatacji i remontu jakiegoś budynku”.

Zespół kontrolny zupełnie zignorował fakt, że w odpowiedzi na wyzwania związane z transformacją energetyczną w 2021 roku opracowany został plan ocieplnienia budynków wchodzących w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, który pomimo trudnej sytuacji finansowej Miasta jest konsekwentnie realizowany.

W ramach realizacji planu ocieplnienia w 2025 roku rozpoczniemy realizację trzech inwestycji dotyczących ocieplnienia i termomodernizacji budynków przy ul. Bytomskiej 27a, Strażackiej 3, Strażackiej 4.

Powyższy wniosek jest więc całkowicie bezpodstawny i nie znajduje oparcia w stanie faktycznym.

4) „Powrót i opracowanie – zgodnej z prawem – formuły przyznawania mieszkań do zamieszkania w zamian za przeprowadzenie remontu we własnym zakresie. Takie programy funkcjonują w wielu miastach, również ościenych. Jeden z możliwych sposobów na rozwiązanie tej kwestii, w czasie posiedzenia Zespołu kontrolnego, zasugerowała sama Dyrektorka MZGK w Mysłowicach: wyłączenie niezasiedlonych i wymagających remontu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy”.

29 listopada 2024 roku, Dyrektorka MZGK, przekazała wszystkim Radnym Rady Miasta Mysłowice obszernie wyjaśnienie dotyczące mieszkań do remontu, które pozwolę sobie w całości przytoczyć poniżej.

„Szanowni Państwo Radni,

w nawiązaniu do Sesji Rady Miasta w dniu 28 listopada br. oraz pytań dotyczących „mieszkań do remontu” przedstawiam poniższe informacje:

Od 2020/2021 roku Wojewoda Śląski stwierdza nieważność uchwał, które zawierają zapisy dotyczące przyznawania mieszkań do remontu. Jednym z głośniejszych rozstrzygnięć w tej sprawie było rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 29 grudnia 2021 roku dotyczące stwierdzenia nieważności uchwały Nr XLI/916/21 Rady Miasta Katowice z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewoda wskazał: „W ocenie organu nadzoru brak podstaw prawnych do wprowadzenia możliwości oddawania w najem lokali zakwalifikowanych do remontu na koszt przyszłego najemcy. Przedmiotowe lokale oddawane są w najem po przeprowadzeniu remontu przez wnioskodawcę (przyszłego najemcę lokalu), co jest niedopuszczalne w świetle przepisów art. 4 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy - zgodnie z którymi zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, osiągających określony w uchwale dochód. Należy zasignalizować, że to właśnie Gmina jest zobowiązana zapewnić lokal w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne i zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Dalej, należy wskazać, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy przez lokal - należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Dodatkowo, obowiązki wynajmującego (tu: Gminy) zostały określone w przepisach art. 6a ust. 1, 2 i 3 pkt 3 lit. a i lit. b ustawy, zgodnie z którymi:

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Opierając się na powyższych przepisach ustawy, jednoznacznie można wywieść, że Gmina jest obowiązana zapewnić osobie zakwalifikowanej do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy - lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, czyli lokal o minimalnym wyposażeniu i standardzie technicznym. Niedopuszczalnym jest zatem oddanie w najem (czy w posiadanie) lokalu przeznaczonego do remontu”.

Katowice zaskarżyły ww. rozstrzygnięcie Wojewody Śląskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. 25 kwietnia 2022 roku WSA w Gliwicach uchylił w całości rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego (Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 25 kwietnia 2022 r., sygn. III SA/GI 277/22). Należy jednak zaznaczyć, że rozstrzygnięcie zostało uchylone z powodów formalnych dotyczących m.in. niespójności stanowiska wojewody. Sąd nie odnosił się merytorycznie do kwestii mieszkań do remontu. Po wyroku WSA, Katowice powróciły do realizacji programu „mieszkanie za remont”.

Od 2020/2021 roku nadzór prawny wojewody śląskiego (i nie tylko śląskiego) niezmiennie stoi na stanowisku, że nie ma żadnych podstaw prawnych do przydziału, z mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań do remontu. Poniżej przedstawiam fragment uzasadnienia rozstrzygnięcia nadzorczego NR NPII.4131.1.269.2023 Wojewody Śląskiego z dnia **10 marca 2023 roku**, dotyczącego stwierdzenia nieważności uchwały Nr LIII/511/2023 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 7 lutego 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ogrodzieniec.

„Za istotnie naruszające prawo uznać należy ustalenie zawarte w § 9 ust. 1 uchwały, w którym Rada postanowiła, że: „Wolny lokal, który ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikuje się do wykonania gruntownego remontu, może być przekazany do remontu na cele mieszkaniowe osobom z listy oczekujących na przydział lokalu, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z gminą, określającej zakres i sposób wykonanych prac.”. Odnosząc się do powyższego organ nadzoru wskazuje, że w ramach kompetencji do podjęcia przedmiotowej uchwały określającej zasady wynajmowania lokali, brak jest podstawy prawnej dla Rady do określenia warunków, jakie musi spełnić najemca chcący wynająć lokal. Rada może jedynie określić kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

Po drugie, uchwalone przez Radę przepisy dotyczące lokali kwalifikujących się do remontów wykonywanych przez przyszłych najemców we własnym zakresie stanowią istotne naruszenie przepisów ustawy. W odniesieniu do publicznego zasobu mieszkaniowego obowiązki wynajmującego i najemcy określone są w art. 6a-6e ustawy i niedozwolone jest ich modyfikowanie w drodze uchwały Rady. Kwestionowane zapisy uchwały mogą prowadzić do braku realizacji zadań, o których mowa w art. 4 tej ustawy.

*Ustawa określa krąg podmiotów, którym przysługuje prawo do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy i upoważnia organ stanowiący gminy do wyznaczenia bardziej szczegółowych reguł umożliwiających zaspokojenie w pierwszej kolejności potrzeb tych spośród osób spełniających kryteria ustawowe, które najbardziej tej pomocy potrzebują. **Uchwała stwarza ryzyko wyłączenia członków wspólnoty, którzy nie spełniają wymogów do uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, ale mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniają kryterium dochodowe, lecz nie są w stanie pokryć kosztu remontu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, IV SA/Wr 690/12).** W konsekwencji uchwała wprowadza stan, w którym szanse na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy będą miały osoby, które są w stanie sfinansować remont lokalu, co w ocenie organu nadzoru jest niezgodne z intencją ustawodawcy wyrażoną w art. 4 ustawy. **Skoro bowiem uprawnionymi do wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy są osoby o niskich dochodach, to tym samym mało prawdopodobne jest by stać je było na wykonanie remontu lokalu na własny koszt (por. orzeczenia NSA: sygn. akt I OSK 82/08 z 15 kwietnia 2008 r. i sygn. akt OSK 883/04 z 17 listopada 2004 r.).** **Także do tej kwestii odniósł się Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z 9 czerwca 2011 r. IV SA/Wr 210/11 podkreślając, że: „w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego art. 6a-6e są bezwzględnie wiążące, a tylko w odniesieniu do pozostałych zasobów może obowiązywać odmienna regulacja umowna. Innymi słowy w ustawie uregulowano w sposób wyczerpujący, na kim spoczywa obowiązek dokonania remontów i w jaki sposób obowiązki ustawowe mogą być przez strony stosunku najmu modyfikowane.** Z ustawy wprost wynika, że lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy należą do publicznego zasobu mieszkaniowego, zatem strony nie mogą w umowie ustalać odmiennie praw i obowiązków wymienionych w art. 6a-6e ustawy, a tym bardziej nie można tego czynić w uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego”.*

Aktualnie gminy, które realizują „programy” mieszkanie za remont działają na podstawie uchwał wydanych przed 2020 rokiem. Jedną z takich gmin są np. Siemianowice Śląskie, które działają na podstawie uchwały nr 167/2019 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siemianowice Śląskie. W uchwale tej znajduje się poniższy zapis:

§ 15. 1. Gmina przeznacza lokale do remontu wykonywanego przez przyszłego najemcę na jego koszt.

2. O najem lokalu, o którym mowa w ust. 1, mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie Gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku nie przekraczający 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 300% w gospodarstwie wieloosobowym. Po zakończeniu prac remontowych i technicznym odbiorze prac zostaje wydane skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony”.

Podobnie sytuacja wygląda w Chorzowie, Krakowie oraz wielu innych miastach w Polsce. Miasta te realizują programy „mieszkanie za remont” na podstawie uchwał wydanych przed rokiem 2020/2021.

W latach 2020/2021 doszło do radykalnej zmiany linii orzeczniczej organów nadzoru w sprawach mieszkaniowych.

Konsekwencją tej zmiany były masowo wydawane rozstrzygnięcia nadzorcze, które stwierdzały nieważność praktycznie wszystkich uchwał mieszkaniowych podejmowanych w tym okresie. Poza stwierdzeniem nieważności uchwał zawierających zapisy dotyczące mieszkań do remontu, wojewodowie stwierdzają również nieważność uchwał zawierających zapisy dotyczące Społecznych Komisji Mieszkaniowych, wynajmowania lokali powyżej 80 m² w trybie przetargu oraz wielu innych rozwiązań, które wcześniej przez wiele lat były akceptowane.

W wyniku radykalnej zmiany stanowiska organów nadzoru w sprawach mieszkaniowych mamy do czynienia z sytuacją, w której nadal, całkowicie legalnie funkcjonują w obrocie prawnych rozwiązania takie jak np. mieszkania do remontu lub Społeczne Komisje Mieszkaniowe, które aktualnie w nowych uchwałach uznawane są za niedopuszczalne i są traktowane jako istotne, rażące naruszenie prawa”.

Odnosnie sugestii Dyrektora MZGK dotyczącej wyłączenia mieszkań do remontu z miejskiego zasobu mieszkaniowego, należy podkreślić, iż rozwiązanie takie jest dopuszczalne niemniej jednak w naszych warunkach niemożliwe do zastosowania. Dyrektora MZGK przekazywała Państwu również informacje dotyczące stanu technicznego pustostanów. Wszystkie mieszkania, które wymagają niewielkiego remontu są remontowane przez MZGK i wydawane osobom uprawnionym do przydziału lub zamiany lokalu lub też przeznaczane są na realizację wyroków eksmisyjnych. Mieszkania, które od dłuższego czasu są niezasiedlone wymagają kompleksowego remontu niejednokrotnie wykraczającego poza sam lokal mieszkalny, np. wymagają dobudowania przewodów wentylacyjnych, utworzenia sanitariatów, co wiąże się z koniecznością poprowadzenia nowych pionów wodnych oraz kanalizacji. Poważnym problemem jest również brak źródła ogrzewania i ograniczenie możliwości ogrzewania mieszkania do ogrzewania elektrycznego.

5) *„Opracowanie przez Prezydenta Miasta Mysłowice systemu finansowania gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta – refleksji i nowych rozwiązań wymaga zarówno sfera pozyskiwania przychodów z tytułu czynszów, jak i zapewnienia finansowania z budżetu miasta”*

Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach jest samorządowym zakładem budżetowym utworzonym w celu realizacji zadań związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta Mysłowice i jego system finansowania określa ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych. Natomiast zasady ustalania czynszów określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Warto również zwrócić uwagę na fakt, iż nigdy wcześniej zasób mieszkaniowy nie otrzymał tak dużego dofinansowania w zakresie realizacji inwestycji jak miało to miejsce w latach 2019 – 2024.

Jak już wskazywałem powyżej w latach 2019 – 2024 zrealizowano inwestycje za łączną kwotę **52 819 733,19 zł**, wykonano remonty mieszkań za łączną kwotę **2 521 598 zł** (kwota obejmuje tylko remonty mieszkań wykonane przez firmy zewnętrzne), wykonano naprawy i remonty na łączną kwotę **2 351 769 zł**.

Dane dotyczące inwestycji i remontów wskazują wyraźnie, iż pomimo trudnej sytuacji finansowej Miasta, wydatki inwestycyjne przeznaczone na poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są na najwyższym od wielu lat poziomie.

6) *„Zespół kontrolny uznaje za nielogiczne tłumaczenie Dyrektora MZGK w Mysłowicach, że dopóki nie zrestrukturyzowała finansów MZGK, nie mogła rzetelnie oszacować kosztów funkcjonowania systemu i nie mogła wnioskować o zmianę stawek czynszowych. W ocenie zespołu kontrolnego, im wyższe koszty funkcjonowania MZGK, tym większa różnica pomiędzy wpływami z tytułu czynszów a wydatkami na utrzymanie zasobu mieszkaniowego i działaniem na rzecz poprawy sytuacji byłoby właśnie systematyczne zwiększanie przychodów z tego tytułu”.*

Należy wyraźnie zaznaczyć, iż fakt, że Zespół kontrolny nie rozumie wyjaśnień przedstawionych przez Dyrektora MZGK nie oznacza, iż są one nielogiczne. Koszty funkcjonowania jednostki sektora finansów publicznych muszą być racjonalne i uzasadnione.

Zgodnie z art. 44 ust. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku „Wydatki publiczne powinny być dokonywane:

- 1) w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad:
 - a) uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów,
 - b) optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów;
- 2) w sposób umożliwiający terminową realizację zadań;
- 3) w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań”.

W mojej ocenie, wydatki MZGK przed rokiem 2018 w znacznym zakresie były dokonywane w sposób niegospodarny i niecelowy, stąd też powołując na stanowiska Dyrektora MZGK Panią Małgorzatę Książek-Grelewicz zobowiązałem

ją do wnikliwej weryfikacji wydatków ponoszonych przez Zakład oraz ich optymalizację i racjonalizację. Dopiero po podjęciu działań dotyczących racjonalizacji i optymalizacji wydatków można było stwierdzić, które wydatki są niezbędne, a które z nich ponoszone były niecelowo.

Pragnę podkreślić, iż w mojej ocenie niedopuszczalna jest sytuacja, w której koszty nieudolnego i niegospodarnego wydatkowania środków „przerzucane” są na mieszkańców np. w postaci zwiększonej stawki czynszu. Stawka czynszu musi opierać się na uzasadnionych, racjonalnych wydatkach.

Z przykrością muszę stwierdzić, że protokół z przeprowadzonej kontroli nie przedstawia ustaleń faktycznych popartych stosownymi dowodami, a jedynie zbiór luźnych uwag, spostrzeżeń i sugestii opartych na subiektywnych odczuciach członków Zespołu kontrolnego Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Mysłowice.

Uwzględniając powyższe odmawiam podpisania, sporządzonego przez Pana Krzysztofa Bąka – Kierującego Zespołem kontrolnym, protokołu z przeprowadzonej kontroli z dnia 13 stycznia 2025 roku.

**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE**
(-) *Dariusz* **WÓJTOWICZ**