

Rada Miasta Mysłowice

Komisja Rewizyjna

Zespół Kontrolny

**Protokół
z przeprowadzonej kontroli**

1. Przedmiot kontroli:

Kontrola zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mysłowice w latach 2018-2024.

2. Podmiot kontrolowany:

Prezydent Miasta Mysłowice

3. Kierownik podmiotu kontrolowanego:

Dariusz Wójtowicz

4. Skład Zespołu Kontrolnego:

Krzysztof Bąk	–	kierujący zespołem,
Agnieszka Harmata	–	członek zespołu,
Anna Kaczmarzyk	–	członek zespołu,
Anna Kozłowska	–	członek zespołu,
Katarzyna Polok-Marcol	–	członek zespołu,
Marek Mikuła	–	członek zespołu,
Dariusz Wendreński	–	członek zespołu.

5. Czas prowadzenia kontroli:

od 9 września 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

6. Cel kontroli:

Celem kontroli było przeprowadzenie kontroli zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mysłowice w latach 2018-2024.

7. **Przebieg czynności kontrolnych:**

12 września 2024 roku przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Piotr Styczeń, zawiadomił (pismo nr KR.0010.1.2.2024) Prezydenta Miasta Mysłówice o rozpoczęciu przedmiotowej kontroli wraz z upoważnieniem dla członków zespołu kontrolnego.

2 października 2024 roku Kierujący zespołem kontrolnym wystosował do prezydenta miasta – Dariusza Wójtowicza – wniosek (na podstawie art. 87 ust. 2 Statutu Miasta Mysłówice, tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 6158) o dostarczenie do Kancelarii Rady Miasta, do dyspozycji członków zespołu kontrolnego:

- wszystkich uchwał Rady Miasta Mysłówice podjętych pomiędzy 1 stycznia 2018 r., a 30 września 2024 r., dotyczących gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy,
- wszystkich uchwał RM dot. przyznawania mieszkań komunalnych – dotyczy również zarządzeń prezydenta miasta wypełniających zapisy ww. uchwały za lata 2018-2024,
- wszystkich uchwał RM dot. kształtowania wysokości stawek czynszowych w mieszkaniach komunalnych podjętych w latach 2018-2024,
- wszystkich uchwał RM dot. zasad umarzania i rozkładania na raty zaległości czynszowych i innych opłat związanych z zamieszkiwaniem w komunalnych zasobach mieszkaniowych podjętych w latach 2018-2024,
- wszystkich uchwał RM i zarządzeń dotyczących funkcjonujących w latach 2018-2024 miejskich programów zmierzających do zasiedlenia pustostanów (tzw. mieszkania do remontu we własnym zakresie) podjętych w latach 2018-2024,
- zestawienia przyznanych w latach 2018-2024 dotacji MZGK na: bieżące funkcjonowanie zakładu, remonty oraz inne cele – jeżeli takie dotacje zostały udzielone wraz z rozliczeniem tych dotacji. Zestawienie proszę przygotować wg. następującego wzoru: rok – kwota dotacji – cel dotacji – kwota wykorzystania dotacji.
- zestawienie podsumowujące miejski zasób mieszkaniowy, w postaci tabeli: liczba budynków, liczba mieszkań w dyspozycji miasta, liczba lokali socjalnych, liczba pustostanów, liczba lokali użytkowych, liczba niewynajętych lokali użytkowych,
- zestawienia, dot. liczby osób oczekujących na przyznanie lokalu z zasobu gminnego, w rozbiciu na wszystkie lata z zakresu kontroli oraz liczbę osób oczekujących i liczbę osób, którym przyznano mieszkania,
- planów i harmonogramów remontów zasobu mieszkaniowego Mysłowic na każde z lat, których dotyczy kontrola – z wyszczególnieniem adresów remontowanych budynków (mieszkań),
- rocznych sprawozdań, dot. przeprowadzonych remontów miejskiej substancji mieszkaniowej, w zestawieniu: rok – adres inwestycji – zakres – kwota wydana – koszt remontu w przeliczeniu na metr kwadratowy,
- rocznych zestawień za lata 2018-2024, dotyczących wydatków miasta na mieszkania, których

- właścicielem jest miasto, funkcjonujących we wspólnotach mieszkaniowych – w rozbiciu na koszty zarządu, zaliczkę na wydatki bieżące i zaliczkę na fundusz remontowy,
- rocznych zestawień za lata 2018-2024, dotyczących wydatków miasta na remonty mieszkań, których właścicielem jest miasto, funkcjonujących we wspólnotach mieszkaniowych – w rozbiciu na: adres inwestycji, koszt poniesionego remontu i koszt remontu w przeliczeniu na metr kwadratowy,
 - rocznych zestawień za lata 2018-2024 kwot, przeznaczonych na odszkodowania dla innych podmiotów za osoby z orzeczoną eksmisją z prawem do lokalu socjalnego, zajmujące mieszkania w tych podmiotach, w rozbiciu na: kolejne lata, podmioty, kwoty odszkodowań,
 - liczby lokali socjalnych w dyspozycji miasta, w rozbiciu na kolejne lata, objęte kontrolą,
 - liczby wykonanych i niewykonanych eksmisji z miejskiego zasobu mieszkaniowego,
 - regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Mysłowice, z opisem wyszczególniającym, jakie wydziały UM w latach 2018-2024 realizowały obowiązki gminy w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym i sprawowały nadzór merytoryczny nad Miejskim Zarządem Gospodarki Komunalnej.

We wniosku, Kierujący zespołem kontrolnym wskazał nieprzekraczalny termin dostarczenia ww. dokumentów na 10 dni roboczych, tj. do 15 października 2024 roku. **Zgodnie z § 87 ust. 5 Statutu Miasta Mysłowice (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 6158) dokumenty, o których mowa w ust. 2, powinny być udostępnione w terminie do 7 dni od daty złożenia pismem wniosku przez kierującego Zespołem.**

Jednocześnie, Kierujący zespołem kontrolnym zaprosił na posiedzenie Komisji Rewizyjnej, zaplanowane na 28 października 2024 r., Naczelnika Wydziału Infrastruktury Miejskiej – Tadeusza Witańskiego.

Również 2 października 2024 roku, Kierujący zespołem kontrolnym wystosował do Dyrektora Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach – Małgorzaty Książek-Grelewicz, na podstawie art. 87 ust. 2 Statutu Miasta Mysłowice, tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 6158), wniosek (nr pisma: KR.0010.1.2.2024.AG) o dostarczenie do Kancelarii Rady Miasta, do dyspozycji członków zespołu kontrolnego, następujących dokumentów:

- wszystkich obowiązujących statutów Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach za lata 2018-2024,
- zestawienia przyznanych w latach 2018-2024 dotacji MZGK na: bieżące funkcjonowanie zakładu, remonty oraz inne cele – jeżeli takie dotacje zostały udzielone wraz z rozliczeniem tych dotacji. Zestawienie proszę przygotować wg. następującego wzoru: rok – kwota dotacji – cel dotacji – kwota wykorzystania dotacji,
- wszystkich obowiązujących w latach 2018-2024 regulaminów przyznawania mieszkań komunalnych wraz z informacją jak w kierowanym przez Panią zakładzie wygląda procedura,
- zestawienia, dot. miejskiego zasobu mieszkaniowego w rozbiciu na każdy rok objęty kontrolą. Zestawienie powinno zawierać: liczbę budynków, liczbę mieszkań, liczbę pustostanów, liczbę lokali

- socjalnych, liczbę mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych oraz liczbą oczekujących na przyznanie mieszkania z zasobów komunalnych, liczbę lokali użytkowych, liczbę niewykorzystanych lokali użytkowych,
- planów i harmonogramów remontów zasobu mieszkaniowego Mysłowic na każde z lat, których dotyczy kontrola – z wyszczególnieniem adresów remontowanych budynków (mieszkań),
 - rocznych sprawozdań, dot. przeprowadzonych remontów miejskiej substancji mieszkaniowej, w zestawieniu: rok – adres inwestycji – zakres – kwota wydana – koszt remontu w przeliczeniu na metr kwadratowy,
 - rocznych zestawień za lata 2018-2024, dotyczących wydatków MZGK na mieszkania, których właścicielem jest miasto, funkcjonujących we wspólnotach mieszkaniowych – w rozbiciu na koszty zarządu, zaliczkę na wydatki bieżące i zaliczkę na fundusz remontowy,
 - rocznych zestawień za lata 2018-2024 kwot, przeznaczonych na odszkodowania dla innych podmiotów za osoby z orzeczoną eksmisją z prawem do lokalu socjalnego, zajmujące mieszkania w tych podmiotach, w rozbiciu na: kolejne lata, podmioty, kwoty odszkodowań,
 - liczby lokali socjalnych w dyspozycji miasta, w rozbiciu na kolejne lata, objęte kontrolą,
 - listy wykonanych i niewykonanych eksmisji z miejskiego zasobu mieszkaniowego,
 - zestawienia, obejmującego liczbę budynków (mieszkań) wyłączonych z eksploatacji w ujęciu: rok, adres, przyczyna wyłączenia, podstawa wyłączenia, los nieruchomości,
 - zestawienia, dot. liczby osób, oczekujących na przyznanie lokalu z zasobu gminnego, w rozbiciu na wszystkie lata z zakresu kontroli oraz liczbę osób oczekujących i liczbę osób, którym przyznano mieszkania,
 - zestawienia, dot. przeprowadzonych remontów i innych inwestycji w zasobach mieszkaniowych gminy, w rozbiciu na: kolejne lata objęte kontrolą, adres inwestycji, sposób wyboru wykonawcy, nazwę wykonawcy, wartość robót, zakres robót, informację czy umowę aneksowano zwiększając/zmniejszając wartość inwestycji, koszt inwestycji w przeliczeniu na metr kwadratowy,
 - informacji o wypowiedzianych przez MZGK umowach najmu w rozbiciu na kolejne lata objęte kontrolą, adres nieruchomości oraz przyczynę wypowiedzenia,
 - zestawienia, obejmujące wykaz wszystkich spraw sądowych z lat 2018-2024, w których mieszkańcy pozwali MZGK w sprawach dot. mieszkań komunalnych, socjalnych wraz z informacją o wyroku jaki zapadł w każdej z tych spraw,
 - zestawienia, dotyczące planowanych przez MZGK inwestycji – budowy nowych, adaptacji istniejących nieruchomości na mieszkania komunalne. Zestawienie powinno zawierać: rok, liczbę projektów, źródło finansowania, informację o realizacji lub brak realizacji.

We wniosku, wyznaczono termin dostarczenia ww. dokumentów w nieprzekraczalnym terminie 14 dni roboczych, tj. do 22 października 2024 roku. **Zgodnie z § 87 ust. 5 Statutu Miasta Mysłowice (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj.**

Śl. z 2019 r. poz. 6158) dokumenty, o których mowa w ust. 2, powinny być udostępnione w terminie do 7 dni od daty złożenia pisemnego wniosku przez kierującego Zespołem.

W odpowiedzi na ten wniosek, tego samego dnia, Dyrektor MZGK w Mysłowicach – Małgorzata Książek-Grelewicz, poinformowała Kierującego zespołem kontrolnym, że do 2 października 2024 r. nie otrzymała od Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej zawiadomienia o terminie i zakresie kontroli oraz składzie zespołu kontrolnego, upoważnień wydanych przez przewodniczącego Komisji Rewizyjnej. Jednocześnie, Dyrektor MZGK Małgorzata Książek-Grelewicz pouczyła kierującego zespołem kontrolnym, że „zgodnie z par. 85 Statutu Miasta Mysłowice przyjętego Uchwałą nr XXI/330/15 Rady Miasta Mysłowice z dnia 28 kwietnia 2016 roku w sprawie Statutu Miasta Mysłowice (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 6158), Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zawiadamia kierownika kontrolowanego podmiotu o terminie planowanej kontroli, jej zakresie i składzie Zespołu Kontrolnego. Kontrole przeprowadzane są na podstawie pisemnego upoważnienia wydanego przez Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej, określającego kontrolowany podmiot, zakres kontroli oraz osoby oddelegowane do przeprowadzenia kontroli. Kontrolujący zobowiązani są przed przystąpieniem do czynności kontrolnych okazać kierownikowi kontrolowanego podmiotu upoważnienia, o których mowa w ust. 4 oraz dokumenty potwierdzające tożsamość”. Pismem tym, Dyrektor MZGK Małgorzata Książek-Grelewicz zakwestionowała prawidłowość rozpoczęcia kontroli i zadeklarowała, że „do czasu prawidłowego rozpoczęcia kontroli zmuszona jestem pozostawić pismo Pana Radnego bez odpowiedzi”.

9 października 2024 roku, Kierujący zespołem kontrolnym – radny Krzysztof Bąk, pismem nr KR.0010.1.2.2024.AG) objaśnił Dyrektor MZGK w Mysłowicach – Małgorzacie Książek-Grelewicz temat i zakres kontroli, prowadzonej przez Komisję Rewizyjną, na podstawie przyjętego 23 maja 2024 roku przez Radę Miasta – planu pracy Komisji Rewizyjnej. Dyrektor MZGK została poinformowana, że kontrola „dotyczy zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mysłowice w latach 2018-2024” i jest to zadanie własne gminy, określone art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Kierujący zespołem kontrolnym wyjaśnił Dyrektor MZGK, że „kontrola jest więc przyjrzeniem się i oceną realizacji zadania przez gminę, ale nie jest kontrolą kierowanego przez Panią Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach”. Dyrektor MZGK została poinformowana, że Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – radny Piotr Styczeń, w sposób prawidłowy, 12 września 2024 roku, zawiadomił Prezydenta Miasta Mysłowice, czyli organ wykonawczy samorządu gminnego, odpowiedzialny za realizację tego zadania własnego gminy, o rozpoczęciu kontroli i jednocześnie przekazał na jego ręce upoważnienia dla członków zespołu kontrolnego. To pismo zostało zarejestrowane w Sekretariacie Prezydenta Miasta w dniu 16 września 2024 roku. Kierujący zespołem kontrolnym podkreślił, że kontrola została prawidłowo rozpoczęta, kierownik kontrolowanego podmiotu został o niej prawidłowo poinformowany i przypomniał, że termin złożenia dokumentów, o które w imieniu zespołu kontrolnego wnioskował 2 października 2024 roku, jest niezmienny i upływa 22 października 2024 roku.

Po konsultacjach z członkami Zespołu kontrolnego, Kierujący zespołem – radny Krzysztof Bąk, 9 października 2024 roku (nr pisma KR.0010.1.2.2024.AG) wystosował do Prezydenta Miasta Mysłowice – Dariusza Wójtowicza, wniosek o dostarczenie danych i dokumentów, związanych z funkcjonowaniem Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach. Lista dokumentów jest tożsama z listą, wymienioną na str. 3 niniejszego protokołu (wniosek do Dyrektora MZGK z 2 października 2024 roku) – przytaczanie jej w tym miejscu mija się więc z celem.

Kierujący zespołem kontrolnym wyznaczył nieprzekraczalny termin dostarczenia dokumentów na 9 dni roboczych, tj. do 22 października 2024 roku. **Zgodnie z § 87 ust. 5 Statutu Miasta Mysłowice (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 6158) dokumenty, o których mowa w ust. 2, powinny być udostępnione w terminie do 7 dni od daty złożenia pisemnego wniosku przez kierującego Zespołem.**

11 października 2024 roku, Dyrektor Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach – Małgorzata Książek-Grelewicz złożyła pisemną odpowiedź na pismo Kierującego zespołem kontrolnym z 9 października 2024 roku.

Dyrektor MZGK poinformowała, że „Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach jest samorządowym zakładem budżetowym, który został utworzony w celu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Mysłowice. Żadna inna jednostka miejska nie realizuje zadania związanego z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym, jest ono realizowane w całości przez MZGK”.

W ocenie Dyrektora MZGK, ponieważ Rada Miasta Mysłowice podjęła decyzję o przeprowadzeniu kontroli kompleksowej zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mysłowice w latach 2018-2024, „kontrola ta powinna być prowadzona w jednostce miejskiej, która jako jedyna realizuje zadania objęte kontrolą”. W piśmie tym, Dyrektor MZGK – Małgorzata Książek-Grelewicz wyraziła brak zrozumienia i zaskoczenie decyzją Komisji Rewizyjnej, że „kompleksowa kontrola zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta nie będzie prowadzona w MZGK, który jest jedynym podmiotem realizującym to zadanie”. Zdaniem Dyrektora MZGK: „jest to dość niespotykana praktyka, która m. in. pozbawia mnie jako Dyrektora MZGK udziału w kontroli na zasadach określonych dla kierownika jednostki kontrolowanej”, czyli – zgodnie z treścią cytowanego pisma – „kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługują określone uprawnienia takie jak np. podpisanie protokołu kontroli lub też odmowa jego podpisania”.

24 października 2024 roku Kierujący zespołem kontrolnym przesłał Dyrektora MZGK – Małgorzacie Książek-Grelewicz, stanowisko Zespołu kontrolnego w tej sprawie, informując, że jeżeli Dyrektorka MZGK jest zainteresowana wpływaniem na tematy i zakres kontroli, realizowanych zarówno przez Radę Miasta, jak i Komisję Rewizyjną Rady Miasta, powinna „w pierwszej kolejności: zameldować się i zamieszkać na terenie Mysłowic, wystartować w wyborach do Rady Miasta, zdobyć mandat radnej Rady Miasta Mysłowice. Jest to niezbędne, by wpływać na wyżej wymienione zagadnienia”.

W dniu 22 października 2024 roku, na ręce Kierującego zespołem kontrolnym, wpłynęła odpowiedź Prezydenta Miasta Mysłowice – Dariusza Wójtowicza na wniosek Zespołu kontrolnego z 2 października 2024 roku.

W piśmie nr DOZP.1710.6.2024, Prezydent Miasta Mysłowice wskazał, że od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2024 roku, Rada Miasta Mysłowice podjęła 10 uchwał, dotyczących gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy: wszystkie uchwały, w formie elektronicznej, zostały udostępnione Zespołowi kontrolnemu na wirtualnym dysku Google.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – radny Piotr Styczeń wystosował dodatkowe zaproszenia na posiedzenia Komisji Rewizyjnej i Zespołu kontrolnego:

- 12 sierpnia 2024 roku (nr pisma: KR.0012.1.9.2023 JM) zaprosił na posiedzenie 9 września 2024 roku: Prezydenta Miasta Mysłowice – Dariusza Wójtowicza, I Zastępcę Prezydenta Miasta Mysłowice – Wojciecha Chmiela, Sekretarz Miasta Mysłowice – Martę Jabłczyńską oraz Skarbnik Miasta – Lidię Łazarczyk. Żadna z zaproszonych osób nie stawiła się na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej i Zespołu kontrolnego 9 września 2024 roku,
- 12 września 2024 roku (nr pisma: KR.0012.1.9.2024.JM) zaprosił na posiedzenie 30 września 2024 roku: Prezydenta Miasta Mysłowice – Dariusza Wójtowicza, I Zastępcę Prezydenta Miasta Mysłowice – Wojciecha Chmiela, Sekretarz Miasta Mysłowice – Martę Jabłczyńską oraz Skarbnik Miasta – Lidię Łazarczyk. Żadna z zaproszonych osób nie stawiła się na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej i Zespołu kontrolnego 30 września 2024 roku,
- 21 października 2024 roku (nr pisma: KR.0012.1.11.2024.PK) zaprosił na posiedzenie 28 października 2024 roku: Prezydenta Miasta Mysłowice – Dariusza Wójtowicza, I Zastępcę Prezydenta Miasta Mysłowice – Wojciecha Chmiela, II Zastępcę Prezydenta Miasta Mysłowice – Mateusza Targosia, Sekretarz Miasta Mysłowice – Martę Jabłczyńską, Skarbnik Miasta – Lidię Łazarczyk, Naczelnika Wydziału Infrastruktury Miejskiej Tadeusza Witańskiego oraz radczynię prawną Urzędu Miasta – Alicję Bobiec. Na posiedzeniu obecna była jedynie radczyni prawna. Prezydent Miasta, obaj jego Zastępcy, Sekretarz i Skarbnik Miasta oraz Naczelnik Wydziału Infrastruktury Miejskiej nie stawili się na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej i Zespołu kontrolnego 28 października 2024 roku,
- 14 listopada 2024 roku (nr pisma: KR.0012.1.12.2024.JM) zaprosił na posiedzenie 18 listopada 2024 roku: Prezydenta Miasta Mysłowice – Dariusza Wójtowicza, I Zastępcę Prezydenta Miasta Mysłowice – Wojciecha Chmiela, II Zastępcę Prezydenta Miasta Mysłowice – Mateusza Targosia, Sekretarz Miasta Mysłowice – Martę Jabłczyńską, Skarbnik Miasta – Lidię Łazarczyk, Naczelnika Wydziału Infrastruktury Miejskiej Tadeusza Witańskiego oraz radczynię prawną Urzędu Miasta – Alicję Bobiec, a także Dyrektor Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej – Małgorzatę Książek-Grelewicz. Na posiedzeniu obecne były jedynie: radczyni prawna i Dyrektor MZGK. Prezydent Miasta, obaj jego Zastępcy, Sekretarz i Skarbnik Miasta oraz Naczelnik Wydziału Infrastruktury Miejskiej nie stawili się na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej i Zespołu kontrolnego 18 listopada 2024 roku.

Należy podkreślić, że Zespół kontrolny do dnia 31 grudnia 2024 r. nie otrzymał odpowiedzi na część zadanych – w pismach z 2 października 2024 roku – pytań.

W przypadku zadanych Prezydentowi Miasta Mysłowice pytań o:

- wszystkie uchwały Rady Miasta Mysłowice, dot. zasad umarzania i rozkładania na raty zaległości czynszowych i innych opłat, związanych z zamieszkiwaniem w komunalnych zasobach mieszkaniowych podjętych w latach 2018-2024,
- zestawienie przyznanych w latach 2018-2024 dotacji MZGK na: bieżące funkcjonowanie zakładu, remonty oraz inne cele – jeżeli takie dotacje zostały udzielone wraz z rozliczeniem tych dotacji. Zestawienie proszę przygotować wg. następującego wzoru: rok – kwota dotacji – cel dotacji – kwota wykorzystania dotacji,
- plany i harmonogramy remontów zasobu mieszkaniowego Mysłowic na każde z lat, których dotyczy kontrola – z wyszczególnieniem adresów remontowanych budynków (mieszkań),
- roczne sprawozdania, dot. przeprowadzonych remontów miejskiej substancji mieszkaniowej, w zestawieniu: rok – adres inwestycji – zakres – kwota wydana – koszt remontu w przeliczeniu na metr kwadratowy,
- roczne zestawienia za lata 2018-2024, dotyczące wydatków miasta na mieszkania, których właścicielem jest miasto, funkcjonujących we wspólnotach mieszkaniowych – w rozbiciu na koszty zarządu, zaliczkę na wydatki bieżące i zaliczkę na fundusz remontowy,
- roczne zestawienia za lata 2018-2024, dotyczące wydatków miasta na remonty mieszkań, których właścicielem jest miasto, funkcjonujących we wspólnotach mieszkaniowych – w rozbiciu na: adres inwestycji, koszt poniesionego remontu i koszt remontu w przeliczeniu na metr kwadratowy,
- roczne zestawienia za lata 2018-2024 kwot, przeznaczonych na odszkodowania dla innych podmiotów za osoby z orzeczoną eksmisją z prawem do lokalu socjalnego, zajmujące mieszkania w tych podmiotach, w rozbiciu na: kolejne lata, podmioty, kwoty odszkodowań,

Prezydent Miasta Mysłowice nie udzielił odpowiedzi, argumentując, że „Zagadnienie wykracza poza zakres kontroli kompleksowej dotyczącej zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mysłowice w latach 2018-2024”.

Należy również podkreślić, że Zespół kontrolny do dnia 31 grudnia 2024 r. nie otrzymał odpowiedzi na część zadanych – w pismach z 2 października 2024 roku – pytań, skierowanych najpierw do Dyrektora MZGK, a później, powtórzonych, do Prezydenta Miasta Mysłowice.

W przypadku zadanych Prezydentowi Miasta Mysłowice pytań o:

- zestawienia przyznanych w latach 2018-2024 dotacji MZGK na: bieżące funkcjonowanie zakładu, remonty oraz inne cele – jeżeli takie dotacje zostały udzielone wraz z rozliczeniem tych dotacji. Zestawienie proszę przygotować wg. następującego wzoru: rok – kwota dotacji – cel dotacji – kwota wykorzystania dotacji.
- planów i harmonogramów remontów zasobu mieszkaniowego Mysłowic na każde z lat, których dotyczy kontrola – z wyszczególnieniem adresów remontowanych budynków (mieszkań),
- roczne sprawozdania, dot. przeprowadzonych remontów miejskiej substancji mieszkaniowej, w zestawieniu: rok – adres inwestycji – zakres – kwota wydana – koszt remontu w przeliczeniu na metr kwadratowy,
- roczne zestawienia za lata 2018-2024 kwot, przeznaczonych na odszkodowania dla innych podmiotów za osoby z orzeczoną eksmisją z prawem do lokalu socjalnego, zajmujące mieszkania w tych podmiotach, w rozbiciu na: kolejne lata, podmioty, kwoty odszkodowań,
- zestawienia, dot. przeprowadzonych remontów i innych inwestycji w zasobach mieszkaniowych gminy, w rozbiciu na: kolejne lata objęte kontrolą, adres inwestycji, sposób wyboru wykonawcy, nazwę wykonawcy, wartość robót, zakres robót, informację czy umowę aneksowano zwiększając/zmniejszając wartość inwestycji, koszt inwestycji w przeliczeniu na metr kwadratowy,
- zestawienia, dotyczące planowanych przez MZGK inwestycji – budowy nowych, adaptacji istniejących nieruchomości na mieszkania komunalne. Zestawienie powinno zawierać: rok, liczbę projektów, źródło finansowania, informację o realizacji lub brak realizacji,

Prezydent Miasta Mysłowice nie udzielił odpowiedzi, argumentując, że „Zagadnienie wykracza poza zakres kontroli kompleksowej dotyczącej zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mysłowice w latach 2018-2024”.

Zespół kontrolny zebrał się w okresie kontroli czterokrotnie: 9 i 30 września, 28 października oraz 18 listopada 2024 roku.

W czasie posiedzeń Zespołu kontrolnego i Komisji Rewizyjnej, Zespół kontrolny spotkał się z:

- Małgorzatą Książek-Grelewicz, Dyrektorem Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach,
- Alicją Bobiec – radcą prawnym Urzędu Miasta.

Zespół kontrolny zapoznał się z udostępnioną przez Prezydenta Miasta Mysłowice i Dyrektora Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach dokumentacją źródłową, dotyczącą przedmiotu kontroli.

W posiedzeniu Zespołu kontrolnego 28 października 2024 roku uczestniczyła Dyrektorka Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej Małgorzata Książek-Grelewicz oraz – niebędący członkiem Zespołu kontrolnego – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – radny Piotr Styczeń. Posiedzenie było rejestrowane audio.

W toku przeprowadzonej kontroli, zauważono następujące kwestie, wymagające namysłu i refleksji (w podejściu systemowym, łączącym fakty, wynikające z różnych przedstawionych dokumentów oraz złożonych wyjaśnień):

- w okresie kontroli, w latach 2018-2024, Rada Miasta przyjęła dziesięć uchwał, dotyczących gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy (określających zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zasad wynajmowania pomieszczeń tymczasowych, Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasta Mysłowice na lata 2017 – 2021, Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasta Mysłowice na lata 2024 – 2030, określających warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Mysłowice na rzecz ich najemców).
- w okresie kontroli, w latach 2018 – 2024, miejski zasób mieszkaniowy składał się ze 160-171 budynków, 2347-2350 mieszkań, z których od 634 do 647 w zależności od konkretnego roku znajdowało się we wspólnotach mieszkaniowych.
- w opinii członków Zespołu kontrolnego przez ten czas stan zasobu mieszkaniowego gminy uległ poważnej degradacji, a prowadzone przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach remonty nie są wystarczające, by ten proces zahamować i powstrzymać. W ocenie Małgorzaty Książek-Grelewicz, Dyrektora MZGK w Mysłowicach, nawet bez odpowiednich nakładów finansowych w najbliższych latach, nawet 40 proc. miejskiego zasobu mieszkaniowego, może – ze względu na fatalny stan techniczny – zostać wyłączonych z użytkowania.

W 2024 roku, jak wynika z tej wypowiedzi, MZGK w Mysłowicach zaangażował wszystkie środki finansowe, które mogłyby służyć remontom miejskiej substancji mieszkaniowej, w tzw. demonstrator technologii – nowy, finansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju, budynek przy ul. K. Miarki 28. *„Koszty funkcjonowania oscylują na poziomie ponad 9 mln zł z czynszu. One są absolutnie nie wystarczające, w zasadzie przestaje już wystarczać na troszeczkę większe remonty. (...) W tym systemie nie ma pieniędzy na inwestycje. Inwestycje zawsze były wspierane dotacje”* – mówiła w czasie posiedzenia Zespołu kontrolnego Małgorzata Książek-Grelewicz, Dyrektora MZGK w Mysłowicach.

W latach 2018-2024, z eksploatacji wyłączono łącznie 20 budynków w różnych częściach miasta, posiadających 100 mieszkań.

- w latach 2018-2024 ani razu nie zmieniono ustalonych stawek czynszu, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy. Według wyjaśnień, złożonych przez Małgorzatę Książek-Grelewicz, Dyrektora MZGK w Mysłowicach, stawka czynszu za lokal socjalny (1,75 zł za m. kw.) nie była zmieniana od 2012 roku. Jest ona ustalona na dużo niższym, niż dopuszczalny (połowa stawki czynszu w mieszkaniu komunalnym) poziomie.

Podstawowej stawki czynszowej również nie zmieniono w okresie objętym kontrolą (2018-2024), co w znaczący sposób miało wpływ na wysokość wpływów z tego tytułu do szeroko rozumianego systemu finansowego miasta Mysłowice. *„Jeżeli podwyżki czynszu prędzej czy później, lepiej prędzej – nie będzie, niestety ten zasób przestanie być utrzymywany nawet w tym podstawowym aspekcie, trzeba być tego świadomym”* – mówiła na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej Małgorzata Książek-Grelewicz, Dyrektora MZGK w Mysłowicach.

W jej ocenie, zarządzającemu zasobem mieszkaniowym miasta Mysłowice, udaje się funkcjonować tylko dlatego, że od 5 lat, pod zarządem Małgorzaty Książek-Grelewicz, zakład jest restrukturyzowany, ale możliwość optymalizacji realizowanych w nim procesów, redukcji zatrudnienia i innych oszczędności już się wyczerpały.

Dyrektor MZGK w Mysłowicach – Małgorzata Książek-Grelewicz brak zmian stawek czynszu tłumaczy brakiem uchwalonego wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, który reguluje te kwestie. Na uwagę członków Zespołu kontrolnego, że w latach 2018-2021 taki program obowiązywał, Dyrektora MZGK w Mysłowicach tłumaczyła, że – gdy objęła zarządzanie MZGK w Mysłowicach (lipiec 2019 r.) skupiła się w pierwszej kolejności na restrukturyzacji finansów MZGK w Mysłowicach i wyliczeniu dokładnych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, gdyż – jej zdaniem – tylko takie oszacowanie – pozwala określić odpowiednią stawkę czynszu. Projektu wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym przedłożyła dopiero w 2023 roku, po zakończeniu tego procesu. W jej ocenie, nie mogła tego zrobić wcześniej, również dlatego, że Rada Miasta (w 2022 roku) długo zastanawiała się nad zasadami udzielania bonifikat od sprzedaży komunalnych mieszkań, a takie zasady muszą być opisane w ów programie.

- w latach 2018-2024 o trzy zmniejszyła się liczba budynków i mieszkań w dyspozycji miasta.

Liczba budynków w latach 2018-2024 kształtowała się następująco:

2018 – 171,
2019 – 170,
2020 – 167,
2021 – 167,
2022 – 167,
2023 – 167,
2024 – 168.

Liczba mieszkań w latach 2018-2024 kształtowała się następująco:

2018 – 2350,
2019 – 2351,
2020 – 2331,
2021 – 2330,
2022 – 2328,
2023 – 2321,
2024 – 2347.

- 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.

Liczba pustostanów w latach 2018-2024 kształtowała się następująco:

2018 – 172,
2019 – 164,
2020 – 189,
2021 – 223,
2022 – 254,
2023 – 313,
2024 – 326.

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

W latach 2018-2024 kształtowała się ona następująco:

2018 – 82,
2019 – 82,
2020 – 81,
2021 – 56,
2022 – 123,
2023 – 158,
2024 – 130.

- jednocześnie liczba osób, którym przyznano mieszkania, kształtuje się na względnie stałym poziomie (w latach 2018, 2020 i 2022 – po 5 lub 6 mieszkań, w roku 2023 – 10, w roku 2021 – 17, w roku 2019 – 23), poza rokiem 2024, gdy MZGK w Mysłowicach mógł zasiedlić tzw. demonstrator technologii, projekt sfinansowany głównie przez Narodowe Centrum Badania i Rozwoju. Wtedy mieszkania przydzielono łącznie 46 osobom.

– mimo zwiększającej się liczby pustostanów w miejskim zasobie mieszkaniowym, liczba remontowanych mieszkań spadła. W ocenie członków Zespołu kontrolnego należy to powiązać z faktem rezygnacji przez Prezydenta Miasta Mysłowice z przyznawania mieszkań do remontów mieszkańcom przez specjalną komisję. Takie rozwiązanie funkcjonowało w naszym mieście przez kilka lat i – zgodnie z wiedzą, posiadaną przez członków Komisji Rewizyjnej – w ciągu trzech lat, mieszkańcy Mysłowic, korzystając z własnych zasobów finansowych, wyremontowali dzięki temu systemowi ponad 150 mieszkań. Tymczasem, zgodnie z deklaracją Dyrektora MZGK w Mysłowicach, kierowany przez nią zakład budżetowy, odkąd gmina zaniechała tego programu, remontuje mieszkania w tempie ok. 10-15 rocznie.

– wzrosła liczba wyroków eksmisyjnych do zrealizowania z miejskiego zasobu mieszkaniowego – ze 198 niezrealizowanych wyroków przed 2018 rokiem do 206 niezrealizowanych wyroków w październiku 2024 roku. Zauważyć trzeba, że w latach 2018-2024 eksmisje przeprowadzano bardzo skutecznie. W tym okresie sądy wydały łącznie 362 nowe wyroki eksmisyjne, a MZGK udało się przeprowadzić 354 eksmisje (brak danych, czy dotyczyły one wyroków sprzed okresu objętego kontrolą czy z nowowydanych wyroków w latach 2018-2024).

Warto zauważyć, zgodnie z przedłożoną przez Prezydenta Miasta Mysłowice informacją, że pomiędzy 8 marca 2020 roku a 15 kwietnia 2022 roku obowiązywał, na mocy ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi, zakaz przeprowadzania eksmisji. Wykonane w tym czasie eksmisje były możliwe tylko dzięki dobrowolnemu opuszczeniu lokalu przez eksmitowanych.

– od 2021 roku, odpowiedzialnemu za gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta, nie udało się w sposób skuteczny doprowadzić do uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mysłowice”, a taki obowiązek na Radę Miasta nakłada art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy.

Taki program musi w szczególności zawierać:

- prognozę, dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- opis innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali, związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

Przez trzy lata (2022-2024) Dyrektor MZGK w Mysłowicach i Prezydent Miasta Mysłowice, jak wynika z wyjaśnień Dyrektor MZGK w Mysłowicach, podjęli jedynie dwie próby przygotowania i przedstawienia Radzie Miasta takiego programu. Obie nieskuteczne – w poprzedniej kadencji programu nie przyjęli radni. W obecnej – uchwała, choć podjęta, została uchylona 4 października 2024 roku przez Wojewodę Śląskiego (nr pisma: NPII.4131.1.791.2024) jako w całości sprzeczna z art. 21 ust. 2 pkt. 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zmianami). Po jej uchyleniu, Prezydent Miasta Mysłowice nie podjął już inicjatywy uchwałodawczej w tej materii.

- w okresie kontroli zmieniono zasady ustalania prawa do zajęcia mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego. Do 2021 roku listę oczekujących na takie mieszkanie ustalano na początku każdego roku kalendarzowego. Żeby znaleźć się na takiej liście, mieszkańcy Mysłowic musieli spełniać kryterium dochodowe i złożyć wniosek w odpowiednim terminie. Lista oczekujących traciła ważność z końcem roku kalendarzowego i tworzono ją od nowa. Ten system – w ocenie Dyrektor MZGK w Mysłowicach – funkcjonował źle, ponieważ wykluczał, przynajmniej do końca roku kalendarzowego, z możliwości ubiegania się o mieszkanie komunalne, osób poszkodowanych w zdarzeniach losowych. Wprowadzone w 2021 roku zmiany (Uchwała nr XLVI/677/21 Rady Miasta Mysłowice z 30 września 2021 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice”), zakładają, że miejsce w kolejce (liście oczekujących) uzależniono m. in. sytuacji życiowej. Większe szanse na uzyskanie mieszkania (większą liczbę punktów) otrzymywali np. pełnoletni wychowankowie domów dziecka, czy opuszczający pieczę zastępczą. Punkty odejmowano zaś lokatorom komunalnych zasobów, którzy w swej historii mieli przypadki dewastacji mieszkań, czy poważnego zadłużenie, nieraz skutkujące eksmisją. Wprowadzenie takiego systemu przyznawania mieszkań komunalnych Zespół kontrolny ocenia pozytywnie.

8. 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.**
- **Wsparcie merytoryczne ze strony Zespołu radców prawnych Urzędu Miasta Mysłowice nad procesem przygotowywania projektów uchwał, dot. miejskiego zasobu mieszkaniowego. Przygotowanie takich uchwał jest zadaniem, zgodnie ze statutem zakładu – MZGK w Mysłowicach.**

Tylko w obecnej kadencji (od maja 2024 r.) organ nadzorczy – Wojewoda Śląski – ingerował w wiele uchwał Rady Miasta, dot. szeroko rozumianego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Część uchylił w części, a część – w całości – wskazując na zbyt wiele zapisów niezgodnych z aktami wyższego rzędu, by taka uchwała mogła wejść do obrotu prawnego.

- **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, ucieplnienia 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.**
- **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 ościennych. Jeden z możliwych sposobów na rozwiązanie tej kwestii, w czasie posiedzenia Zespołu kontrolnego, zasugerowała sama Dyrektor MZGK w Mysłowicach: wyłączenie niezasiedlonych i wymagających remontu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.**
- **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.

- 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.

Podpisy członków Zespołu:

radny Krzysztof Bąk	(-) Krzysztof Bąk
radna Agnieszka Harmata	(-) Agnieszka Harmata
radna Anna Kaczmarzyk	(-) Anna Kaczmarzyk
radna Anna Kozłowska	(-) Anna Kozłowska
radna Katarzyna Polok-Marcol	(-) Katarzyna Polok-Marcol
radny Marek Mięka	(-) Marek Mięka
radny Dariusz Wendreński	(-) Dariusz Wendreński

Podpis kierownika kontrolowanego podmiotu:

Odmawiam podpisania protokołu z przeprowadzonej kontroli.

Szczegółowe uzasadnienie odmowy podpisania protokołu zawarte zostało w piśmie z dnia 5 marca skierowanym do Pana Piotra Stycznia – Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Mysłowice.

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