

PROTOKÓŁ

z kontroli przeprowadzonej w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich w dniach od 21 czerwca 2024 roku do 30 września 2024 roku przez Zespół Kontrolny do przeprowadzenia kontroli działalności finansowej i merytorycznej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich za lata 2018-2024, który został powołany w dniu 14 czerwca 2024 roku Uchwałą Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Piekary Śląskie nr 8/24 w składzie:

radny Grzegorz Zieliński – Przewodniczący,
radny Jacek Telega – Członek,
radny Krzysztof Korzec – Członek,
radny Jakub Różanka – Członek.

Jednostka kontrolowana

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej ul. Generała Jerzego Ziętka 60.
Kierownik Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich– Dyrektor mgr Wioletta Bielawska.

Zakres kontroli

Zakres kontroli został określony w Planie Kontroli z dnia 28 czerwca 2024 roku przekazany do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w tej samej dacie, który objął swym działaniem następujące zagadnienia:

1. Organizacja Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich,
2. Sprawy Lokatorskie,
3. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi,
4. Gospodarka finansowa,
5. Ocena realizacji obowiązków oraz przestrzegania prawa przez ZGM,
6. Ocena realizacji obowiązków nałożonych na ZGM przez Prezydenta Miasta Piekary Śląskie.

Przebieg kontroli

W dniach od 21 czerwca 2024 roku do 30 września 2024 roku przeprowadzono kontrolę Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich z siedzibą przy ul. Gen. Jerzego Ziętka 60 w zakresie jak wyżej, obejmujący lata 2018-2024r.

Obsługą kontroli z ramienia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej zajmowała się Dyrektor Zakładu mgr Wioletta Bielawska.

Podczas kontroli sprawdzono następujące dokumenty: Statut ZGM, Regulamin organizacyjny, Protokoły z kontroli przeprowadzonych przez Komisję ds. kontroli, Zawiadomienia o kontroli Komisji ds. kontroli, uchwały Rady Miasta w sprawie budżetu Miasta i przyznaných dotacji, pełnomocnictwa dla Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich udzielone

przez Prezydenta Miasta Piekary Śląskie, Polisy ubezpieczeniowe, Książki obiektów budowlanych w niepełnym zakresie (odmowa wydania części dokumentacji).

W trakcie kontroli przeprowadzono również rozmowy z panią Dyrektorem Wiolettą Bielawską na temat: finansowania Zakładu oraz nieruchomości zarządzanych przez ZGM, zadłużenia mieszkańców i przyjętych przez zakład rozwiązań niwelujących skutki tego problemu, naliczania czynszów, stanu nieruchomości i problemów technicznych na budynkach.

Zespół kontrolny w ramach prowadzonej kontroli przeprowadził również rozmowy z lokatorami niektórych nieruchomości zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich na temat: stanu technicznego budynków oraz poziomu skutecznego zarządzania nieruchomościami przez ZGM.

Wyniki kontroli

W trakcie kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Regulamin organizacyjny Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich jest nieczytelny z powodu dołączonych do niego aż 43 załączników. To efekt nie sporządzania przez wiele lat (pomimo wprowadzania częstych zmian w regulaminie) jego tekstu jednolitego. **Zespół Kontrolny zaleca ujednoczenie Regulaminu organizacyjnego.**
2. Zespół Kontrolny zwrócił uwagę na niewystarczającą ilość środków finansowych, jakie są przeznaczane przez Miasto na utrzymanie nieruchomości mieszkalnych. Skutkuje to tym, że zalecenia z przeglądów technicznych rocznych i pięcioletnich są realizowane tylko w części. Z protokołów przeglądów technicznych wynika, że najczęściej nie są wykonywane prace na nieruchomościach takie jak: naprawa dachu, przemurowanie kominów, naprawa stopnic, naprawa izolacji przeciwwilgociowej, uzupełnienie ubytków cegieł na elewacji, remont klatek schodowych, przełożenie opasek itd. Powyższe znalazło również potwierdzenie w rozmowach z lokatorami, którzy narzekali na: niepomalowane klatki schodowe, przeciekające dachy, czy wilgoć w piwnicach. Zespół Kontrolny nie dowiedział się, czy niedostateczne środki finansowe na nieruchomościach są wynikiem niewiedzy Pani Prezydent o nierealizowaniu przez ZGM a nakazanych prawem zaleceń z przeglądów technicznych na nieruchomościach, czy świadomego godzenia na nieprzestrzeganie w tym zakresie przepisów prawa, poprzez ograniczenie środków pieniężnych na wykonanie remontów wskazanych we wspomnianych wcześniej protokołach. **Niezależnie od tego Zespół Kontrolny nakazuje bezwzględne respektowanie zapisów przeglądów technicznych i wykonywanie w terminie wszystkich zapisanych tam zaleceń.**
3. Zespołowi kontrolnemu nie zostały udostępnione wszystkie dokumenty, o które wystąpił do Pani Dyrektora Wioletty Bielawskiej. Dotyczy to zwłaszcza Książek obiektów budowlanych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta. Pani Dyrektora Wioletta Bielawska w mailu z dnia 11 października napisała: „Jednocześnie informuję iż ZGM jako zarządca Wspólnot Mieszkaniowych nie udostępnił książek obiektów budowlanych, które stanowią własność Wspólnoty a nie Gminy”. Ponadto Pani Dyrektor pismem z dnia 15 października 2024 roku skierowanym do Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Piekary Śląskie wskazała, że: „kontrolę książek budowlanych mogą przeprowadzać organy nadzoru budowlanego oraz jednostki wskazane w ustawie”, jednocześnie zaznaczając, iż „zaliczki wpłacane przez gminę z chwilą wpłynięcia na rachunek bankowy danej wspólnoty mieszkaniowej przestają być środkami

publicznymi w rozumieniu ustawy o finansach publicznych. Są to środki pieniężne, które są własnością wspólnoty”.

W związku na powyższe Zespół Kontrolny pragnie zauważyć, że zgodnie z art. 15.1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (Dz. U. 1990 Nr 16 poz. 95) organem stanowiącym i kontrolnym w mieście jest rada miasta. Do właściwości rady miasta należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania miasta (art. 18.1 uosg). Jednocześnie na podstawie art. 18a.1 i 4 ustawy jak wyżej, rada miasta kontroluje działalność prezydenta miasta, miejskich jednostek organizacyjnych oraz jednostek pomocniczych miasta; w tym celu powołuje komisję rewizyjną. Jednocześnie Zespół Kontrolny wyjaśnia, że Miasto we wspólnotach mieszkaniowych, o których dokumenty wystąpił, posiada udziały. Stąd wynika, że nieruchomości te stanowią w części majątek Miasta Piekary Śląskie. Prezydent Miasta jest zobowiązany o dbanie o ten majątek, a rada miasta, co już wykazano, kontroluje działalność prezydenta miasta, co oznacza, że ma prawo i obowiązek sprawdzać, czy Pani Prezydent w należyty sposób, w oparciu o przepisy prawa a zwłaszcza zgodnie z art. 5.2 ustawy prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414) użytkuje obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymuje go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Oczywiście dotyczy to wyłącznie nieruchomości stanowiących w całości lub częściowo majątek Miasta Piekary Śląskie.

Odmawiając udostępnienia Książek obiektów budowlanych wspólnot mieszkaniowych z udziałem naszego Miasta – zdaniem Zespołu Kontrolnego – Pani Dyrektor Wioletta Bielawska uniemożliwia Zespołowi Kontrolnemu, a przez to i Radzie Miasta sprawowanie jej ustawowych obowiązków, polegającej na kontroli działalności Prezydenta Miasta Piekary Śląskie!

Zespół Kontrolny żąda udostępnienia wszystkich dokumentów, o które wystąpił, a jednocześnie wnosi o powołanie nowego Zespołu Kontrolnego w celu dalszego prowadzenia działań kontrolnych w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich, zwłaszcza w obszarze, w którym odmówiono mu dostępu do dokumentów.

4. Jednym z budynków, o których Książkę obiektu budowlanego Zespół Kontrolny wystąpił, jest nieruchomość mieszkalna przy ul. Roździeńskiego 34 w Piekarach Śląskich. Rozmawiając z lokatorami tej wspólnoty Zespół Kontrolny powziął informację, że rury gazowe w mieszkaniach jednego z lokatorów tej nieruchomości, będącego właścicielem kilku lokali, są przeprowadzone przez przewód kominowy dymowy, co może być naruszeniem prawa, a co gorsza może stanowić zagrożenie dla mienia Miasta, a przede wszystkim dla zdrowia i życia mieszkańców. Potwierdziła to również Pani Dyrektor w rozmowie z Zespołem Kontrolnym, informując, że zmusiła ową lokatorkę do wyrażenia zgody na zmianę ogrzewania w całym budynku na gazowe, grożąc zamknięciem dopływu

gazu do jej nieruchomości, które jest doprowadzone niezgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zespół Kontrolny nie może potwierdzić, ani zaprzeczyć tym informacjom w oparciu o dokumentację, albowiem, jak już wcześniej wspomniano, Pani Dyrektor Wioletta Bielawska odmówiła wydania takowej. Jednak **działając z ostrożności w obawie o zdrowie i życie mieszkańców oraz o mienie Miasta, Zespół Kontrolny zaleca Radzie Miasta Piekary Śląskie, zażądać od Nadzoru Budowlanego przeprowadzenia kontroli w zakresie prawidłowości montażu instalacji gazowej w nieruchomości położonej przy ul. Roździeńskiego 34 w Piekarach Śląskich.**

5. Od 1 września 2017 r. na terenie województwa śląskiego obowiązuje Uchwała nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zwana „uchwałą antysmogową”. Zgodnie z jej zapisami instalacje niespełniające wymagań, których eksploatacja rozpoczęła się przed 1 września 2017 roku powinny zostać wymienione zgodnie ze wskazanymi w uchwale antysmogowej terminami. I tak do 31.12.2021 r. wymianie podlegają kotły wyprodukowane w 2006 r. i starsze oraz bez tabliczek znamionowych.

We wspomnianej w punkcie 4 wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Roździeńskiego 34 w Piekarach Śląskich – jak wynika z rozmów z lokatorami – Miasto oraz pozostali właściciele, wstrzymali się z wymianą kotłów węglowych niespełniających normy na zgodne z uchwałą antysmogową, w związku z planowaną przez Wspólnotę zmianą sposobu ogrzewania na gazowe. Mieszkańcy liczyli, że nastąpi to w terminie przewidzianym do wymiany kotłów wynikającym z uchwały jak wyżej. Jednak ZGM przedstawił stosowną uchwałę dopiero w lipcu 2024 roku, która została przez wspólnotę niezwłocznie podjęta. Z powyższego wynika, że najbardziej prawdopodobny i najbardziej realny termin zmiany sposobu ogrzewania to lato lub jesień 2025 roku.

Należy zauważyć, że do dzisiaj lokatorzy, nie ze swojej winy, są zmuszeni do korzystania z kotłów niezgodnych z normą. Dlatego Zespół Kontrolny **zaleca zmianę sposobu ogrzewania na zgodny z obowiązującymi przepisami w terminie do 31 października 2025 roku. Jednocześnie zobowiązuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich do wymiany w zasobach gminnych wszystkich źródeł ogrzewania niezgodnych z obowiązującymi przepisami na zgodne z ustawą antysmogową.**

Wyniki kontroli

Zespół Kontrolny przedstawia wyniki kontroli i zalecenia do realizacji:

1. Zespół Kontrolny zaleca ujednoczenie Regulaminu organizacyjnego.
2. Zespół Kontrolny nakazuje bezwzględne respektowanie zapisów przeglądów technicznych i wykonywanie w terminie wszystkich zapisanych tam zaleceń.
3. Zespół Kontrolny żąda udostępnienia wszystkich dokumentów, o które wystąpił, a jednocześnie wnosi o powołanie nowego Zespołu Kontrolnego w celu dalszego prowadzenia

działań kontrolnych w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich, zwłaszcza w obszarze, w którym odmówiono dostępu do dokumentów.

4. Zespół Kontrolny zaleca Radzie Miasta Piekary Śląskie, zażądać od Nadzoru Budowlanego przeprowadzenia kontroli w zakresie prawidłowości montażu instalacji gazowej w nieruchomości położonej przy ul. Roździeńskiego 34 w Piekarach Śląskich.
5. Zespół Kontrolny zaleca zmianę sposobu ogrzewania we wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Roździeńskiego 34 w Piekarach Śląskich na zgodny z obowiązującymi przepisami w terminie do 31 października 2025 roku. Jednocześnie zobowiązuje Prezydenta Miasta Piekary Śląskie do spowodowania wymiany w zasobach gminnych wszystkich źródeł ogrzewania niezgodnych z obowiązującymi przepisami, na zgodne z ustawą antysmogową, w terminie do końca 2025 roku.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
Na tym protokół zakończono.

Podpisy

Kontrolujący:

radny Grzegorz Zieliński

radny Jacek Telega

radny Krzysztof Korzec

radny Jakub Różanka

Kontrolowany:

.....
Zapoznałem się z treścią Protokołu