

**Kontrola kompleksowa: gospodarka zasobem komunalnym będącym w zarządzie  
MZGM w Pile w latach 2017-2018.**

I. Zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej w składzie:

1. Ryszard Małecki – kierownik zespołu
2. Urszula Kaczmarek – członek zespołu
3. Teresa Kasior - członek zespołu
4. Grzegorz Płachta - członek zespołu
5. Zbigniew Pyziak - członek zespołu

II. Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych 20.09.2019 r. – 23.10.2019 r.

III. Terminy spotkań zespołu kontrolnego: 20.09.2019 r., 25.09.2019 r., 1.10.2019 r., 7.10.2019 r., 23.10.2019 r. i 31.10.2019 r.

Przedmiotowy zakres kontroli i okres objęty kontrolą:

Kontrola kompleksowa: gospodarka zasobem komunalnym będącym w zarządzie MZGM w Pile w latach 2017-2018.

IV. Imię i nazwisko kierownika kontrolowanego podmiotu

Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej - Grażyna Wierzbicka

V. Przebieg i wynik czynności kontrolnych:

Pytania Komisji Rewizyjnej skierowane do MZGM:

1. Informacja dotycząca zasobów będących w zarządzie ZGM (w rozbiciu na lokale komunalne i socjalne).
2. Ilość lokali użytkowych wynajętych i niewynajętych. Przyczyny niewykorzystania lokali pustych.
3. Przewidywane wyburzenia i rozbiórki budynków mieszkalnych.
4. Zadłużenie mieszkańców lokali (liczba lokali, kwota zadłużenia). Skuteczność ściągania należności (przyczyny nieściągalności).
5. Planowane przedsięwzięcia mające na celu pozyskiwanie funduszy zewnętrznych.
6. Wykaz lokali niezamieszkałych, przyczyny ich niezasiedlenia w połączeniu z realizacją list oczekujących.

7. Kto powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową? Skład osobowy tej komisji i kryteria jej powołania.
8. Ile mieszkań zostało przyznanych poza rekomendacją komisji?
9. Czy nadal są mieszkania dla przedsiębiorców i ich pracowników (niszowe zawody)?

Informacja na temat zasobu:

W związku z prowadzoną przez Komisję Rewizyjną kontrolą kompleksową pod tytułem: „Gospodarka zasobem komunalnym będącym w zarządzie MZGM w latach 2017 – 2018”, poniżej udzielam odpowiedzi na postawione przez Komisję pytania.

Ad. 1. Zasób mieszkaniowy będący w zarządzie Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile (MZGM w Pile):

rok	ilość lokali mieszkalnych	w tym ilość lokali socjalnych
2017	2919	202
2018	2811	199

Ad. 2. Zasób lokali użytkowych, będących w zarządzie MZGM w Pile:

rok	ilość lokali użytkowych	w tym ilość pustostanów lokali użytkowych
2017	350	46
2018	337	41

Pustostany lokali użytkowych, znajdujących się w zasobie Gminy Piła, to w znacznej ilości lokale o złym i bardzo złym stanie technicznym, lokale wyłączone z użytkowania z uwagi na brak wymaganej wysokości pomieszczeń oraz lokale wydzielone z pomieszczeń

gospodarczych, komórek, bram lub ziemianek. Lokale te nie mogą być przeznaczone do dalszego najmu.

Powodem występowania pozostałych pustostanów lokali użytkowych jest brak zainteresowania najmem. Pomimo co najmniej dwukrotnego ogłaszania przetargów na wynajem lokali użytkowych oraz ogłaszanych ofert – brak osób chętnych do ich wynajęcia.

Praktycznie na całym świecie w przypadku ulic handlowych notowane są wzrosty wskaźnika pustostanów oraz zmiany zestawu funkcjonalnego w lokalach. Tradycyjne usługi dostępne na ulicach handlowych coraz częściej są zastępowane nowymi konceptami (galerie handlowe), a co za tym idzie zmienia się charakter ulic handlowych. Zmieniają się również oczekiwania i sposób korzystania z ulic handlowych przez klientów. Lokale nieprzystające, z różnych powodów, do aktualnych trendów i potrzeb, są zagrożone omijaniem przez klientów i opuszczeniem przez najemców.

Jako podstawowe przyczyny powstawania pustostanów lokali użytkowych można wymienić:

- sprzedaż internetową,
- dostępność lokalu (np. wejście bezpośrednio z ulicy, z klatki schodowej, z podwórza),
- dostępność komunikacyjną (dostępność ulicy lub obszaru za pomocą środków komunikacji publicznej i samochodowej),
- dostępność parkingów,
- możliwość organizacji dostaw,
- mały ruch pieszy,
- uwarunkowania fizyczno-techniczne lokali (np. za mała powierzchnia lokalu, niekorzystny rozkład lokalu, zły stan techniczny, brak ogrzewania lub innych instalacji, małe witryny lub ich brak, położenie w suterenie lub oficynie).

Ad .3. Wyburzenia i rozbiórki budynków mieszkalnych:

- rozbiórki zrealizowane w latach 2017-2018 dotyczyły jedynie budynków gospodarczych oraz użytkowych,

- rozbiórki zaplanowane na lata przyszłe będą dotyczyć 5 budynków mieszkalnych, tj. ul. Lutycka 2, ul. Browarna 17, ul. Wawelska 7, ul. Wawelska 11 oraz ul. Wawelska 13.

Ad. 4. Zadłużenie najemców lokali mieszkalnych :

rok	ilość lokali zadłużonych	kwota zadłużenia
2017	1429	7 391 691,37
2018	1459	8 221 984,09

Zadłużenie objęte jest działaniami windykacyjnymi, zgodnie z obowiązującą od 2011 r. procedurą windykacyjną. W ramach działań przedsądowych wykonuje się następujące czynności:

- wezwanie do zapłaty z określeniem 14 dniowego terminu płatności pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego,
- wezwanie do zapłaty z określeniem 30 dniowego terminu płatności pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu oraz skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego,
- wypowiedzenie umowy najmu.

Rocznie MZGM w Pile wysyła około 1000 wezwań do zapłaty i kieruje do sądu około 200 spraw o wydanie nakazu zapłaty. W ramach działań sądowych wykonuje się następujące czynności:

- wniesienie sprawy do Sądu Rejonowego w Pile - pozew o zapłatę,
- wniesienie sprawy do Sądu Rejonowego w Pile - pozew o eksmisję,
- egzekucja komornicza,
- eksmisje z lokali komunalnych.

Ściągalność należności przez komorników sądowych kształtuje się na poziomie ok. 600 000 zł rocznie.

W dowolnej chwili najemca może wystąpić z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty - zgodnie z § 2 uchwały nr L/655/14 Rady Miasta Piły z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania spłat lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny.

Ponadto zgodnie z zarządzeniem nr 345(320)11 Prezydenta Miasta Piły z dnia 12 grudnia 2011 r. możliwa jest spłata zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego. Świadczeniem rzeczowym mogą być drobne prace porządkowe, usługowe lub inne drobne prace wykonywane na rzecz Gminy Piła. Od początku z tej formy pomocy skorzystało 284 dłużników, w tym 80 w całości odpracowało zadłużenie. Łączna wartość odpracowanego zadłużenia do dnia 31.12.2018 r. wyniosła 773 295,84 zł.

O powyższych formach pomocy dłużnicy informowani są we wszelkiej kierowanej do nich korespondencji. Umieszczana jest tam również informacja o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy i wsparcie z MOPS.

Pomimo stosowania różnych środków w celu odzyskiwania należności zadłużenie najemców lokali komunalnych nadal wzrasta. Zadłużenie to dotyczy w znacznej mierze rodzin dysfunkcyjnych, stale uchylających się od płatności (rodziny te nie wykazują chęci odpracowania zadłużenia, nie korzystają z dodatków mieszkaniowych, prowadzona przeciwko nim egzekucja komornicza jest przez komorników wielokrotnie umarzana jako bezskuteczna).

Ad. 5. Przedsięwzięcia z udziałem funduszy zewnętrznych dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy Piła:

1. zadania inwestycyjne:

adres zasobu	ilość remontowanych lokali	rodzaj inwestycji	koszt realizacji projektu
ul. Konopnickiej 5-5a	11	termomodernizacja	890 850,00 zł
ul. O. M. Kolbe 8	5	termomodernizacja	587 610,00 zł

ul. Towarowa 14	5	termomodernizacja	617 070,00 zł
Razem:	21		2 095 530,00 zł

Projekt pod nazwą: „Kompleksowa modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych będących w zasobie komunalnym Gminy”, zrealizowany zgodnie z umową inwestycyjną nr IJ18-02252 w ramach Instrumentów Finansowych wdrażanych w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014 – 2020.

W ramach Projektu przeprowadzono termomodernizację budynków przy ulicy Towarowej 14, Konopnickiej 5, 5A oraz O.M. Kolbe 8, która spowoduje znaczne obniżenie zużycia energii cieplnej w budynkach mieszkalnych oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń, w tym CO<sub>2</sub> i pyłu PM10.

Przy konstruowaniu planu finansowego na rok 2020, ze względu na zmniejszenie dochodów gminy z tytułu udziału w podatku PIT oraz zmniejszenie subwencji oświatowej, brak jest możliwości przyjęcia do realizacji kolejnych inwestycji.

MZGM w Pile posiada audyty energetyczne dla 10 kolejnych budynków, dla których szacowane oszczędności zużycia energii wyniosą powyżej 50 %.

Jednakże problem polega na ich kwalifikacji, ze względu na istotną wielkość zadłużenia najemców – lokatorów zamieszkujących w przedmiotowych budynkach.

Pierwotnie planowano przeprowadzenie termomodernizacji kolejnych budynków mieszkalnych, jednak z uwagi na powyższe, przedsięwzięcia te nie będą realizowane w 2020 r.

Ponadto w 2020 roku kończy się podział funduszy europejskich przewidzianych na lata 2014 – 2020 i zostały wyczerpane środki finansowe, z których MZGM w Pile mógłby skorzystać.

## 2. remonty lokali zajmowanych przez rodziny romskie:

rok	koszt realizacji zadania
2017	35 500,00 zł
2018	66 900,00 zł

W celu poprawy warunków mieszkalnych rodzin romskich MZGM w Pile korzysta z dotacji przyznanej przez Wojewodę Wielkopolskiego z przeznaczeniem na realizację zadań w ramach Programu integracji społeczności romskich w Polsce na lata 2014-2020. Biorąc udział w tym programie od początku jego istnienia MZGM w Pile wykonał remonty mieszkań zajmowanych przez rodziny romskie na kwotę 194 800 zł. Prace remontowe polegały między innymi na :

- remoncie łazienek,
- wymianie instalacji elektrycznej,
- wymianie podłóg z wykonaniem izolacji,
- wymianie grzejników, wykonanie c.o. etażowego z piecem gazowym,
- częściowej wymianie tynków wewnętrznych z malowaniem,
- remoncie ścian, sufitów.

Z uwagi na wykonanie wszelkich prac w lokalach zajmowanych przez rodziny romskie w latach poprzednich – w roku 2020 MZGM w Pile nie będzie mógł skorzystać z tego programu.

### 3. remonty lokali zajmowanych przez repatriantów:

rok	koszt realizacji zadania
2017	66 360,95 zł

Zgodnie z uchwałą nr LI/670/14 Rady Miasta Piły z dnia 30 września 2014 roku w sprawie określenia formy i trybu przyznania pomocy dla repatriantów i członków ich rodzin w latach 2015 - 2018 wydatkowano 90 260,95 zł na remont lokali przeznaczonych dla repatriantów. W kolejnych latach planowane są również remonty lokali przeznaczonych dla repatriantów. Koszty remontów finansowane są ze środków Wojewody Wielkopolskiego.

Ad. 6. Zasób mieszkaniowy będący w zarządzie MZGM w Pile - pustostany:

rok	liczba pustostanów lokali mieszkalnych
2017	109
2018	115

Lokale mieszkalne, będące pustostanami, wymagają wykonania remontu, z reguły kapitalnego, w nielicznych tylko przypadkach remontu bieżącego.

Lokale te podzielone zostały na cztery grupy:

- lokale wydzielone na mocy uchwały Rady Miasta Piły z 2017 r. z mieszkaniowego zasobu Gminy Piła z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy - 14 szt. (na mocy przyjętej przez Radę Miasta Piły w dniu 28 maja 2019 r. uchwały Nr IX/85/19 uchylającej uchwałę nr XXXIII/480/17 z dnia 28 marca 2017 r. przedmiotowe lokale powróciły do mieszkaniowego zasobu gminy z dniem wejścia w życie uchwały),

- lokale mieszkalne przeznaczone do remontu lokatorskiego – 37 szt. - przydzielane są osobom, które zadeklarowały posiadanie środków finansowych na ten cel i chęć wykonania takiego remontu,

- lokale przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego – 21 szt. - lokale usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych z uwagi na wycofywanie przez Gminę Piła swojego udziału w tych wspólnotach oraz lokale, których zakres remontu jest bardzo duży oraz kosztowny i z tego powodu nie znalazły one zainteresowania wśród osób deklarujących wykonanie remontu lokatorskiego,



- lokale przewidziane do wyremontowania przez MZGM w Piłę – 43 szt. - (lokale zamienne, lokale oddawane w najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia).

Ponadto w zasobach Gminy Piła znajdują się również lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki. Są to lokale w bardzo złym stanie technicznym oraz lokale wyłączone z użytkowania z uwagi na brak wymaganej wysokości pomieszczeń. Lokale te nie mogą być przeznaczone do dalszego najmu - wg stanu na dzień 31.12.2018 r. - 32 lokale.

Liczba wnioskodawców oczekujących na przydział lub zamianę mieszkania z zasobu Gminy Piła na warunkach najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu.

	Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.
Liczba wnioskodawców spełniających kryteria, aby ubiegać się o przydział mieszkania z zasobu Gminy Piła:	313	327
w tym:		
-wnioskodawcy spełniający kryteria, aby ubiegać się wyłącznie o zawarcie umowy najmu lokalu:	109	114
-wnioskodawcy spełniający kryteria, aby ubiegać się wyłącznie o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu:	190	188

	14	25
Liczba wnioskodawców spełniających kryteria, aby ubiegać się o zamianę „z urzędu” lokalu mieszkalnego lub lokalu zajmowanego w ramach najmu socjalnego	42	49

Ad 7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa została powołana przez Zarząd Miejski w Pile uchwałą nr 128/94 z dnia 19 grudnia 1994 r., która to uchwała została podjęta na podstawie upoważnienia zawartego w § 10 ust. 4 uchwały nr VI/65/94 Rady Miejskiej w Pile z dnia 29 listopada 1994 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności.

Przedmiotowa uchwała Zarządu Miejskiego w Pile była zmieniana uchwałami Zarządu Miejskiego w Pile nr 97/95 z dnia 6 listopada 1995 r., nr 94/96 z dnia 18 listopada 1996 r., nr 37/97 z dnia 28 kwietnia 1997 r., nr 23/2000 z dnia 28 lutego 2000 r., nr 150/2000 z dnia 23 października 2000 r., nr 32/2002 z dnia 25 marca 2002 r. oraz zarządzeniem Prezydenta Miasta Piły nr 166/2007 z dnia 17 września 2007 r. z uwagi na potrzebę dokonania zmian w składzie osobowym Komisji.

Aktualny skład osobowy Komisji przedstawia się następująco:

- 1) Pan Jacek Stróżyński – Przewodniczący,
- 2) Pani Jadwiga Żentkowska - członek,
- 3) Pani Sabina Sochacka - członek,
- 4) Pan Zbigniew Musiał – członek.

Zarówno w dacie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej, jak i w późniejszym okresie kiedy dokonywano zmiany jej składu osobowego nie były określone kryteria wyboru jej członków.

Ad. 8. Liczba mieszkań przydzielonych w latach 2017-2018 w ramach kompetencji, przyznanych Prezydentowi Miasta Piły przez Radę Miasta Piły.

Rodzaj rozstrzygnięcia	ROK		Razem
	2017	2018	
Zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny gotowy do zasiedlenia, w tym w trybie zamiany	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>17</b>
	2	4	6
Zawarcie umowy na remont lokatorski, w tym w trybie zamiany	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>13</b>
	2	3	5
Zawarcie umowy najmu w związku z przeznaczeniem budynku do rozbiórki	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
Zgoda na przywrócenie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego byłemu najemcy	<b>1</b>	x	<b>1</b>
Przydział mieszkania dla repatriantów, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Piły	<b>3</b>	X	<b>3</b>
Przydział lokalu zamiennego w związku z koniecznością wykwaterowania lokatorów z budynku mieszkalnego	X	<b>1</b>	<b>1</b>
Ogółem	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>45</b>

Ad. 9. Aktualnie na potrzeby realizacji Programu Mieszkanie na Start (mieszkania dla młodych specjalistów poszukiwanych przez pilskich przedsiębiorców) pozostają wolne 3 lokale mieszkalne, z czego jeden lokal został odzyskany z tzw. naturalnego ruchu ludności w wyniku zgonu dotychczasowego najemcy.

Ponadto w budynku przy ul. Andersa 5 w Pile zabezpieczone są 4 wolne lokale mieszkalne dla lekarzy i innych specjalistów poszukiwanych do Ośrodka Radioterapii w Pile – Filii Wielkopolskiego Centrum Onkologii w Poznaniu.

Na spotkaniu z pracownikami MZGM - dyrektor Grażyna Wierzbicka z głównym specjalistą Hanną Tomczyk, kierownikiem działu technicznego Jarosławem Bukowskim oraz komornikiem Dorotą Stróżyk, udzielili dodatkowo odpowiedzi na pytania zadawane przez członków zespołu kontrolnego.

Spostrzeżenia i uwagi zespołu kontrolnego:

- 1. Motywować mieszkańców (płacących czynsz) z dzielnic z dużą ilością mieszkań socjalnych do dbałości o bezpośrednie otoczenie np. konkursy gdzie nagrodą mógłby być remont klatki schodowej, piaskownica dla dzieci czy remont elewacji budynku.*
- 2. Stworzyć możliwość, by mieszkańcy tzw. „złote rączki” mogli bezpłatnie wykonać drobne prace remontowe w swoim otoczeniu, w celu poprawienia jego estetyki z materiałów przekazanych przez MZGM.*
- 3. Rozważyć możliwość jednorazowej, częściowej abolicji (w oparciu o wypracowany regulamin), co pomogłoby odzyskać sporą kwotę i przeznaczyć ją na remonty.*
- 4. Wprowadzić kadencyjność Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Stworzyć listę podmiotów społecznych mających prawo zgłaszania swoich przedstawicieli do komisji. Uaktualnić regulamin.*

Zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej podjął decyzję o rekontrolu w zakresie spostrzeżeń i uwag znajdujących się w protokole z dn. 31.10.2019 r. oraz o podjętych działaniach mających wpływ na polepszenie sytuacji mieszkaniowej Pila.

Przewidywany termin rekontroli – II połowa 2020 roku

VI. Data i miejsce podpisania protokołu:

31.10.2019 r. Piła

VII. Podpisy osób kontrolujących:

1. Ryszard Małecki – kierownik zespołu .....
2. Urszula Kaczmarek – członek zespołu.....
3. Teresa Kasior - członek zespołu.....
4. Grzegorz Płachta - członek zespołu.....
5. Zbigniew Pyziak - członek  
zespołu.....