



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 18 lipca 2011 r.

**Pan
Zdzisław Tuderek
Burmistrz Wałcza**

LSZ-4101-06-02/2011
P/11/108

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła w Urzędzie Miasta w Wałczu (zwanym dalej „Urzędem”), kontrolę realizacji zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2011 (I półrocze) w Gminie Miejskiej Wałcz.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 6 czerwca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w kontrolowanym zakresie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, co uzasadniają poniższe oceny częściowe.

1. NIK pozytywnie ocenia działania Urzędu związane z tworzeniem i wdrażaniem polityki mieszkaniowej, mimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Urząd dysponował „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wałcz na lata 2007-2011”, przyjętym na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego². Program zawierał wymagane elementy oraz zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta zgodnie z art. 21 ust. 2 i ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

¹ Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

W badanym okresie *Urząd* nie tworzył programów budownictwa komunalnego i dysponował „*Strategią Rozwoju Miasta Wałcz do 2015 r.*”, w której nie określono polityki mieszkaniowej Miasta i kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego mimo, że niezaspokojenie potrzeb na lokale komunalne mieszkańców Wałcza uznano za jeden z najistotniejszych problemów.

W latach 2008 - 2010 zmalała liczba niezadowolonych wniosków mieszkańców na lokale mieszkalne z 27 do 19 oraz liczba niezrealizowanych wyroków sądowych z orzeczoną prawem do lokalu socjalnego z 37 do 34.

2. NIK negatywnie ocenia realizację przez *Urząd* zadań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. Ocenę tę uzasadnia prowadzenie polityki przestrzennej - w okresie badanym - na podstawie niezaktualizowanego „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcza*” (dalej „*Studium*”) i określanie warunków zagospodarowania terenu w znacznym stopniu na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ planami zagospodarowania przestrzennego (dalej „*mpzp*”) było objęte tylko 7,3 % obszaru Miasta.

Obowiązujące w badanym okresie *Studium* nie zawierało wszystkich elementów, o których mówi art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym³. Na podstawie uchwały Rady w dniu 18 marca 2008 r. o przystąpienia do zmiany *Studium*, *Urząd* wdrożył procedurę zmiany *Studium*, którego do dnia zakończenia kontroli nie przedłożono Radzie do uchwalenia.

W latach 2008 – 2011 (do 17 maja) w *Urzędzie* zarejestrowano 464 wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, z tego 143 w 2008 r., 156 w 2009 i 111 w 2010 r. W okresie 2008 – 2010 Burmistrz wydał łącznie 381 decyzji o warunkach zabudowy, z tego powierzchnia objęta tymi decyzjami wyniosła łącznie 145,72 ha (3,82% obszaru Miasta), w tym dotyczących budownictwa mieszkaniowego 59,54 ha.

Mpzp obejmowały obszar o powierzchni 278,74 ha, stanowiący 7,3% powierzchni Miasta (3.817 ha). Teren objęty *mpzp* pod zabudowę mieszkaniową na koniec badanego okresu wyniósł 173,09 ha, co stanowiło 4,23% powierzchni Miasta, pod zabudowę usługową i produkcyjną, drogi i infrastrukturę techniczną - 105,65 ha, tj. 2,77% powierzchni Miasta.

W latach 2008-2010 Miasto poniosło koszty opracowania zmian *mpzp* w łącznej kwocie 41,3 tys. zł, a na lata następne zaplanowało przystąpienie do opracowania *mpzp* dla terenów pod zabudowę obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi oraz kontynuowanie prac przy opracowaniu *mpzp* dla terenów pod zabudowę jednorodziną oraz infrastrukturę komunikacyjną.

³ Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.

3. NIK pozytywnie ocenia realizację budownictwa mieszkaniowego w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego (dalej „TBS”).

W okresie kontrolowanym TBS zrealizowało zgodnie z planem rzeczowo – finansowym budowę budynku mieszkalnego 56-rodzinnego. Wartość inwestycji wynosiła 8.099,2 tys. zł, z tego 5.294,0 tys. zł kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) i 2.805,2 tys. zł środki własne, które stanowiły 34,64% kosztów.

Według wyjaśnień Pana Burmistrza, w badanym okresie poza ww. budową mieszkań przez TBS, Miasto nie prowadziło budowy mieszkań komunalnych i socjalnych – z powodu braku środków finansowych i niewystarczającego wsparcia państwa z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (dalej „KFM”), Funduszu Dopłat, Funduszu Rozwoju Inwestycji Komunalnych.

4. Miasto dysponowało uchwalonym przez Radę planem rozwoju lokalnego na lata 2005-2013, który zawierał program kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej. W badanym okresie przygotowało dokumentację pod inwestycje, związane z tworzeniem infrastruktury technicznej pod budownictwo mieszkaniowe, na które wydatkowało w sumie kwotę 970,4 tys. zł. Na realizację zadań objętych programem zaplanowano kwotę 88.464,2 tys. zł i do końca 2010 r. wydatkowano 2.349,4 tys. zł, co stanowiło 2,65% planu, a na 2011 r. zaplanowano wydatek w kwocie 1.000 tys. zł. Długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w badanych latach uległa wydłużeniu odpowiednio o 0,2 km i o 0,6 km.

Miasto nie korzystało z kredytów ze środków KFM oraz z innych źródeł (dotacje, pożyczki, kredyty) na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, co – w ocenie NIK – miało negatywny wpływ na zakres realizacji inwestycji związanych z kompleksowym rozwiązaniem gospodarki wodno – ściekowej.

5. NIK pozytywnie ocenia gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta i podejmowane działań w tym zakresie, mimo nie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

W okresie badanym liczba lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Miasta zmalała z 1133 na początku 2008 r. do 1005 na koniec 2010 r. w wyniku sprzedaży i wyburzeń. Ze względu na zły stan techniczny wyłączono z użytkowania 18 lokali, z których 8 zostało zasiedlonych po remoncie, 1 przekazano aportem do TBS, 4 rozebrano, a 5 przeznaczono do remontu. Zbycie lokali nastąpiło na rzecz dotychczasowych najemców według wyceny rzeczoznawcy z zastosowaniem bonifikaty. Według stanu na 31.12.2010 r. z zasobu wydzielono 72 lokale socjalne. Miasto w kontrolowanym okresie zawarło 73 umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i 12 umów najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony.

Badania umów najmu 14 lokali mieszkalnych i 11 socjalnych wykazało, że pozyskiwane były z tzw. „ruchu ludności”, okres oczekiwania na lokal socjalny z tytułu niskich dochodów oraz

wyroków sądowych wynosił od 1 miesiąca do 7 lat (w 2 przypadkach od miesiąca do 2 lat, w 4 od 2-3 lat i w 1 - 7 lat), zawarcie umowy najmu poprzedziło sprawdzenie w każdym przypadku spełnienia warunków uprawniających do najmu, umowy zawierano zgodnie z zasadami i stawkami w wysokości określonej w uchwale Rady⁴.

6. NIK pozytywnie ocenia realizację zadań w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym mieszkaniowego zasobu Miasta, mimo nieterminowego dokonania przeglądów okresowych 16 budynków, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*⁵ i wzrostu zaległości z tytułu opłat czynszowych.

W zasobie mieszkaniowym Miasta na koniec 2010 r. znajdowało się 2.127 mieszkań w 220 budynkach, z tego 79 budynków stanowiło własność Miasta, a 141 własność wspólnot mieszkaniowych z jego udziałem. W latach 2008-2010 wydatkowano na remonty 78 budynków i w 446 lokali 3.297,5 tys. zł, z tego wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych 1.091,8 tys. zł, termomodernizacja zasobu 918,2 tys. zł, koszty konserwacji 704,7 tys. zł i remonty 582,8 tys. zł.

Koszty utrzymania zasobu wyniosły w okresie 2008 – 2011 łącznie 7.244,3 tys. zł, z tego w 2008 r. - 2.021,2 tys. zł, w 2009 r. - 2.176,6 tys. zł, w 2010 r. - 2.435,2 tys. zł i w I kwartale 2011 r. - 611,3 tys. zł. Wpływy z czynszów mieszkaniowych w latach 2008-2010 wyniosły łącznie 4.402,9 tys. zł, z tego w 2008 r. - 1.407,8 tys. zł, w 2009 r. - 1.463,6 tys. zł, oraz w 2010 r. - 1.531,5 tys. zł. Wysokość stawek czynszowych ustalona była w oparciu o zasady polityki czynszowej przyjętej w „*Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wałcz na lata 2007 – 2011*”⁶. Zaległości w opłatach za czynsz wynosiły na koniec 2008 r. - 730,8 tys. zł., 2009 r. - 752,3 tys. zł, 2010 r. - 884,1 tys. zł oraz marca 2011 r. - 945,5 tys. zł, mimo systematycznych działań windykacyjnych i rozkładania płatności na raty dla osób w trudnej sytuacji materialnej.

TBS jako zarządca zasobu mieszkaniowego Miasta przeprowadzał w 74 budynkach (100% udziału Miasta) corocznie przeglądy stanu technicznego budynków, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1, lit. c , *ustawy Prawo budowlane*. Na koniec 2010 r. 58 budynków w zasobie posiadało aktualne przeglądy pięcioletnie wymagane przepisami art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa Budowlanego, a 16 budynków takich przeglądów nie posiadało. Zaległe przeglądy przeprowadzono w 2011 r., a opóźnienie w ich przeprowadzeniu spowodowane było rozwiązaniem umowy z wykonawcą przeglądów i wydłużania się procedury wyboru nowego.

7. NIK pozytywnie ocenia realizację zadań przez TBS, któremu umową z dnia 1.05.1999 r. powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta oraz warunki współpracy w zakresie realizowania budownictwa mieszkaniowego.

⁴ Uchwała Rady Miasta Nr III/sXLIV/300/02 z dnia 26 lutego 2002 r.,

⁵ Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.

⁶ Uchwała Rady Miasta Nr V/sIV/32/07 z dnia 30 stycznia 2007 r.

W latach 2008-2010 wszystkie przychody z tytułu opłat czynszowych zasobu komunalnego wpływały na konto TBS i stanowiły jego przychód. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem zasobu komunalnego ponosił TBS.

Przedstawiając powyższe oceny, Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

- 1. Opracowanie wytycznych polityki mieszkaniowej oraz wskazanie kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Strategii rozwoju Miasta oraz przedłożenie do uchwalenia Radzie.*
- 2. Opracowanie i przedłożenie Radzie propozycji terenów do objęcia opracowaniem mpzp i przystąpienie do ich opracowania po podjęciu stosownych uchwał przez Radę.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust.1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza - w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego - informacji o sposobie wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków, zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.