



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.410.010.01.2021

**Pan
Roman Szelemej
Prezydent Miasta Wałbrzycha**

Urząd Miejski w Wałbrzychu
Plac Magistracki 1
58-300 Wałbrzych

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/21/026 – „Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus”

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Wałbrzychu; Plac Magistracki 1; 58-300 Wałbrzych (dalej: Urząd).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Roman Szelemej, Prezydent Miasta Wałbrzycha od dnia 11 sierpnia 2011 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych w gminach, w ramach programu Mieszkanie Plus.2. Dostępność mieszkań z programu Mieszkanie Plus dla lokalnej społeczności.
Okres objęty kontrolą	Lata 2016-2021 (31 marca), z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹ (dalej: ustawa o NIK).
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu.
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Ryszard Puchała, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/70/2021 z 21 kwietnia 2021 r.2. Radosław Chodziński, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/63/2021 z 13 kwietnia 2021 r. <p>(akta kontroli, tom I, str. 1-2)</p>

¹ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, ze zm.

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia korzystanie przez Urząd z instrumentów dostępnych w ramach programu Mieszkanie Plus³ w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

Uzasadnienie oceny ogólnej

W wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej w ramach programu Mieszkanie Plus osiągnięto zakładane efekty, budynki mieszkalne powstały na terenie posiadającym podstawową infrastrukturę techniczną i stanowiły uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Gmina Wałbrzych ustaliła zasady i kryteria dla osób mogących korzystać z budowanych mieszkań na wynajem oraz zapewniła środki na pomoc dla najemców w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych. Nabór najemców przebiegał transparentnie i zgodnie z przyjętymi zasadami.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częstkowej⁴ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych w Gminie Wałbrzych, w ramach programu Mieszkanie Plus

Opis stanu faktycznego

1.1. Założenia polityki mieszkaniowej Gminy Wałbrzych określone zostały m.in. w następujących dokumentach: „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Wałbrzycha do 2020 r.”⁵; „Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2014-2018”⁶; „Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023”⁷; „Gospodarka mieszkaniowa Gminy Wałbrzych. Analiza stanu obecnego i kierunki zmian”⁸; „Strategia Rozwoju Aglomeracji Wałbrzyskiej z perspektywą do 2030 r.”⁹.

W powyższych dokumentach odniesiono się do stanu posiadania zasobów mieszkaniowych Gminy Wałbrzych, ich stanu technicznego, itp. Zwrócono w nich również uwagę na deficyt mieszkań w Wałbrzychu, jednak nie zwymiarowano skali potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach¹⁰.

(akta kontroli, tom I, str. 164-300)

Z wyjaśnień Prezydenta Miasta Wałbrzycha wynikało, że skala potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności była znana, a Gmina Wałbrzych na bieżąco analizowała potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych. Według Prezydenta Miasta Wałbrzycha potrzeby mieszkaniowe szacowano m.in. na podstawie wniosków zgłaszanych do Urzędu o przydział różnych rodzajów lokali komunalnych, analizowano także sytuację na wałbrzyskim rynku nieruchomości.

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Zatwierdzonego uchwałą Rady Ministrów Nr 115/2016 z 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.

⁴ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁵ Przyjęta uchwałą nr LXIII/645/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 17 czerwca 2014 r.

⁶ Przyjęty uchwałą nr LIII/520/2013 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 24 października 2013 r.

⁷ Przyjęty uchwałą nr LXI/751/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 27 września 2018 r., ze zm.

⁸ Dokument z 30 sierpnia 2019 r.

⁹ Przyjęta uchwałą nr LVII/720/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 21 czerwca 2018 r.

¹⁰ Grupa osób, których dochody były zbyt wysokie do ubiegania się o najem mieszkania z zasobu komunalnego gminy, a jednocześnie niewystarczające do pozyskania mieszkania na wolnym rynku - grupa docelowa dla inwestycji typu Mieszkanie Plus.

Według stanu na 20 kwietnia 2021 r. (na podstawie złożonych wniosków) deficyt mieszkań komunalnych oszacowano na 1 436 różnego rodzaju lokali. Na realizację oczekiwały 994 wnioski o przydział mieszkania komunalnego (w tym mieszkań do remontu), 242 wnioski dotyczące mieszkań socjalnych, 200 wniosków na mieszkanie zamienne (tzn. o zmianę mieszkania). Ponadto miasto Wałbrzych potrzebowało 940 mieszkań socjalnych na realizację wyroków sądowych.

Prezydent Miasta Wałbrzycha wyjaśnił, że szacując liczbę chętnych do wynajęcia mieszkań budowanych w ramach programu Mieszkanie Plus, opierano się m.in. na informacjach o dochodach zawartych we wnioskach o przydział mieszkań komunalnych. Analiza tych wielkości wykazała, że wysokość dochodu znacznej części osób ubiegających się o mieszkania komunalne dotyczy osób, które mogłyby kwalifikować się do udziału w programie Mieszkanie Plus, tj. wysokość dochodów rodziny odpowiadała kryteriom przyjętym¹¹ do naboru lokatorów do mieszkań, położonych przy ul. Husarskiej w Wałbrzychu, będących własnością MP Wałbrzych sp. z o.o. Z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego, określonego w uchwale Rady Miejskiej Wałbrzycha¹², w latach 2016-2021¹³, negatywnie rozpatrzono 55 wniosków o przydział mieszkania komunalnego.

(akta kontroli, tom I, str. 7-8, 14-21, 25-47, 378, tom II, str. 290-296)

Uchwałą z 8 listopada 2018 r. Rada Miejska Wałbrzycha ustaliła kryterium dochodowe, uprawniające do ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania wybudowanego w ramach programu Mieszkanie Plus. Zgodnie z § 4 ust. 1 tej uchwały najemca oraz osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego, ubiegające się wraz z najemcą o najem nowego lokalu, powinny udokumentować dochód gospodarstwa domowego, przez co należy rozumieć średni dochód gospodarstwa domowego z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie nowego lokalu: [1] w gospodarstwach jednoosobowych nie mniejszy niż 170% najniższej emerytury i nie większy niż 400% najniższej emerytury; [2] przypadający na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach dwu i trzy osobowych, nie mniejszy niż 130% najniższej emerytury i nie większy niż 300% najniższej emerytury; [3] przypadający na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach czteroosobowych i większych nie mniejszy niż 110% najniższej emerytury i nie większy niż 300% najniższej emerytury¹⁴. Kryterium dochodowe było ustalone na takim samym poziomie dla każdego budynku, wybudowanego w ramach programu Mieszkanie Plus w Wałbrzychu.

(akta kontroli, tom I, str. 9, 25-26)

W Gminie Wałbrzych, w 2019 r., przeprowadzono audyt wewnętrzny w zakresie najmu lokali gminnych, w tym przydziału lokali socjalnych. W wyniku audytu rekomendowano m.in. uregulowanie sposobu pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej, w tym: określenie zakresu niezbędnych informacji, jakie należy zawrzeć w protokołach tej Komisji oraz w pismach informujących o odmownym rozpatrzeniu wniosku; wskazywanie właściwej podstawy prawnej, z której wynikają kryteria, jakie należy spełnić w celu przyznania lokalu socjalnego; opracowanie wzoru „Zaświadczenia o wysokości dochodu” zawierającego wszystkie informacje pozwalające na stwierdzenie spełnienia kryterium

¹¹ Uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha nr LXIII/772/18 z 8 listopada 2018 r. w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, położonych przy ul. Husarskiej w Wałbrzychu, będących własnością MP Wałbrzych sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Dalej: uchwała z 8 listopada 2018 r.

¹² Nr LVIII/584/2014 z 20 lutego 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych.

¹³ Według stanu na 31 marca 2021 r.

¹⁴ Na dzień podejmowania uchwały z 8 listopada 2018 r. były to następujące kwoty graniczne: [1] od 1 750,66 zł do 4 119,20 zł, [2] od 1 338,74 zł do 3 089,40 zł, [3] od 1 132,78 zł do 3 089,40 zł.

dochodowego, uprawniającego do przyznania lokalu socjalnego oraz lokalu do remontu; kontrolę prowadzenia rejestru umów lokali zamiennych w celu wyeliminowania przypadków zawarcia dwóch umów najmu o tym samym numerze; zobowiązanie zarządcy do potwierdzania na wniosku o umorzenie należności jego kompletności. Z udzielonych audytorom przez Kierownika Biura Lokalowego Urzędu w dniu 14 grudnia 2019 r. odpowiedzi wynikało, że rekomendacje audytowe zostały wykonane.

(akta kontroli, tom I, str. 112-130)

1.2. Gmina Wałbrzych przystąpiła do programu Mieszkanie Plus w dniu 5 czerwca 2017 r. podpisując „Warunkową Umowę Inwestycyjną” (dalej: Umowa Warunkowa) z investorem¹⁵, tj. „Funduszem Sektora Mieszkań Na Wynajem - Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie” (dalej: Fundusz). Celem realizacji inwestycji było wybudowanie budynków wielorodzinnych, w których lokale zostaną przeznaczone na długoterminowy wynajem, w tym najem z opcją ich wykupu.

Strony umowy ustaliły zasady wspólnej realizacji inwestycji mieszkaniowej, polegające na m.in. zobowiązaniu się do zawiązania spółki, a w szczególności zobowiązaniu się Gminy Wałbrzych do przekazania na ten cel części nieruchomości gruntowej położonej w Wałbrzychu przy ul. Husarskiej o powierzchni ogółem 1,4362 ha¹⁶. Realizując powyższe zobowiązania, Gmina Wałbrzych, działając na podstawie uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha z 29 czerwca 2017 r.¹⁷, przystąpiła 18 października 2017 r. do utworzonej przez Fundusz spółki pod nazwą MP Wałbrzych sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie¹⁸ (dalej: spółka MP Wałbrzych). W zamian za wkład niepieniężny w postaci: [1] udziału w 1/2 części praw autorskich do dokumentacji projektowej o wartości 55,00 tys. zł, [2] udziału w 1/2 części w praw własności nieruchomości gruntowej o wartości 517,00 tys. zł, Gmina Wałbrzych objęła 5 720 udziałów w spółce MP Wałbrzych (po 0,1 tys. zł każdy). Wyceny wartości aportu dokonano w oparciu o operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości z dnia 9 marca 2017 r. oraz wartości wynikające z ksiąg rachunkowych Gminy Wałbrzych.

(akta kontroli, tom I, str. 379, 419, 421-462)

Założenie projektu przewidywało wybudowanie 215 mieszkań, z tego czterech budynków typu A, po 48 mieszkań (łącznie 192 mieszkania) i jeden budynek typu B, składający się z 23 mieszkań¹⁹.

(akta kontroli, tom I, str. 356-357, 362-363)

Wielkość, liczbę i strukturę 192 lokali²⁰ zaplanowano następująco: [1] mieszkania o powierzchni - 35,10 m², pokój z aneksem kuchennym, przedpokój, łazienka + WC (28 mieszkań); [2] mieszkania o powierzchni - 47,66 m² pokój, pokój z aneksem kuchennym, przedpokój i łazienka + WC (112 mieszkań); [3] mieszkania

¹⁵ Wyłonionym w dniu 1 czerwca 2017 r., w drodze przeprowadzonego przez Gminę Wałbrzych konkursu.

¹⁶ Ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji nie dokonano w trybie uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 4 ustawy z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219, ze zm.). Ustawa ta weszła w życie w dniu 22 sierpnia 2018 r., a Warunkowa Umowa Inwestycyjna została podpisana 5 czerwca 2017 r.

¹⁷ Uchwała nr XLV/550/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia Gminy Wałbrzych do Spółki pod firmą: MP Wałbrzych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

¹⁸ Aktem notarialnym: Repertorium A numer 14530/2017.

¹⁹ Pozwolenie na budowę w tym zakresie zostało wydane (na łącznie siedem budynków, tj. pięć typu A, jeden typu B i jeden typu C) w dniu 9 lutego 2016 r. (decyzja nr 105/2016). Dnia 3 lipca 2017 r. wydano decyzję nr 607/2017 o przeniesieniu w części decyzji pozwolenia na budowę (w zakresie dotyczącym pięciu budynków, tj. czterech budynków typu A i jednego typu B) na MP Wałbrzych sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

²⁰ Z wyłączeniem budynku typu B, którego właścicielem stała się Gmina Wałbrzych, powiększając swój zasób komunalny, o czym mowa w dalszej części niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

o powierzchni: 73,52 m², dwa pokoje, pokój z aneksem kuchennym, przedpokój, łazienka + WC (52 mieszkania).

(akta kontroli, tom I, str. 11, 419)

Zgodnie z Umową Warunkową proces budowlany był prowadzony przez spółkę MP Wałbrzych. Roboty budowlane wszczęto na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 9 lutego 2016 r.²¹ i decyzji Prezydenta Miasta Wałbrzycha przenoszącej uprawnienia²².

Z informacji przekazanej NIK przez spółkę MP Wałbrzych na podstawie art. 29 ust.1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK wynikało, że roboty budowlane prowadzono w oparciu o umowę z wykonawcą wyłonionym przez tę firmę w trybie przetargu nieograniczonego dwuetapowego. Ostateczna wartość inwestycji wyniosła 37 490,8 tys. zł wraz podatkiem VAT, a zakończenie prac, wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie przewidziano na dzień 31 marca 2019 r. Odbiór końcowy inwestycji odbył się dnia 29 marca 2019 r. Komisja odbiorowa postanowiła dokonać bezusterkowego końcowego odbioru całości inwestycji, w tym bezusterkowego odbioru obiektów budowlanych nr A1, A3, A4, A5, B6, położonych w Wałbrzychu przy ulicy Husarskiej, numer działki 687, 691 obręb Podzamcze nr 47, jak również zagospodarowania całości terenu wokół budynków A1, A3, A4, A5, B6, wraz z wykonanymi sieciami zewnętrznymi. Pozwolenie na użytkowanie przedmiotowych obiektów uzyskano dnia 21 marca 2019 r.

(akta kontroli, tom I, str. 356-357, 362-363, tom II, str. 281)

Analiza planów rzeczowo-finansowych, harmonogramów, dziennika budowy, a także dokumentów „porealizacyjnych”, wymienionych w art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²³, wykazała, że inwestycja wykonana była zgodnie z planem rzeczowo-finansowym i w założonym terminie, nie wystąpiły odstępstwa od umowy na realizację inwestycji mające wpływ na terminowe i zgodne z planem jej wykonanie. W okresie realizacji inwestycji nie stwierdzono nieprawidłowości.

(akta kontroli, tom II, str. 217-283)

Po dokonaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 15 kwietnia 2019 r.²⁴ (oraz wyceny wartości godziwej udziałów spółki MP Wałbrzych przez eksperta na dzień 29 maja 2019 r.²⁵), w dniu 14 sierpnia 2019 r. została zawarta umowa sprzedaży przez Gminę Wałbrzych udziałów w spółce MP Wałbrzych. Gmina Wałbrzych wyraziła wolę sprzedaży wszystkich posiadanych 5 720 udziałów spółki, a spółka MP Wałbrzych wyraziła wolę nabycia wszystkich posiadanych przez Gminę Wałbrzych udziałów w celu ich umorzenia. Na podstawie umowy sprzedaży udziałów w spółce MP Wałbrzych²⁶ (w wyniku rozliczenia wartości udziałów i dopłaty ze strony Gminy Wałbrzych w kwocie 4 084,0 tys. zł netto, tj. 4 410,7 tys. zł brutto), Gmina Wałbrzych stała się właścicielem budynku typu B z 23 mieszkaniami (pozostałe cztery budynki były własnością spółki MP Wałbrzych).

(akta kontroli, tom I, str. 11, 481-487, tom II, str. 357-457, tom III, str. 44-64)

²¹ Znak: BAB.6740.113.2016 nr 105/2016.

²² Decyzja z dnia 3 lipca 2017 r. Nr 607/2017 przenosząca na spółkę MP Wałbrzych uprawnienie wynikające z decyzji Prezydenta Wałbrzycha pozwolenie na budowę z dnia 9 lutego 2016 r. nr 105/2016 w części dotyczącej budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych (cztery budynki typu „A” o numerach 1, 3, 4, 5; jeden budynek typu „B” nr 6) wraz z zagospodarowaniem terenu w zakresie budowy infrastruktury technicznej dróg, chodników, parkingów, placu zabaw, osłon śmietnikowych, małej architektury przy ul. Husarskiej w Wałbrzychu.

²³ Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, ze zm.

²⁴ Wartość rynkową nieruchomości, obejmującej jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, rzeczoznawca wycenił – stosując podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej – na 4 084,0 tys. zł.

²⁵ Wartość jednego udziału w spółce MP Wałbrzych na 29 maja 2019 r. wyceniono (metodą skorygowanych aktywów netto) na 126,46 zł.

²⁶ Repertorium A nr 13300/2019.

Budynek, o którym mowa powyżej (typu B, składający się z 23 mieszkań)²⁷, dnia 23 sierpnia 2019 r. został przekazany przez spółkę MP Wałbrzych - Gminie Wałbrzych. Tego samego dnia Gmina Wałbrzych przekazała go do zarządzania Miejskiemu Zarządowi Budynków sp. z o.o. (spółka Gminy Wałbrzych). Nieruchomość ta została wprowadzona do ksiąg rachunkowych Gminy Wałbrzych dwoma dokumentami OT²⁸ z dnia 30 września 2019 r. i powiększyła zasób komunalny Gminy Wałbrzych.

(akta kontroli, tom III, str. 66-74)

Gmina Wałbrzych zawarła dnia 18 grudnia 2018 r. ze spółką MP Wałbrzych umowę o współpracy (dalej: Umowa o współpracy), o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania²⁹ (dalej: ustawa o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych). Określone zostały w niej m.in. struktura budowanych mieszkań i ich wykończenie, dostępność mieszkań i budynków dla osób niepełnosprawnych, planowana liczba mieszkań, planowany termin pierwszego zasiedlenia mieszkań. Inwestycja realizowana była zgodnie z przyjętymi założeniami.

(akta kontroli, tom II, str. 1-43)

Koszty poniesione ze strony Gminy Wałbrzych w zakresie budowy mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus wyniosły 36,0 tys. zł (0,1% udziału w całości kosztów inwestycji³⁰). Gmina Wałbrzych zagwarantowała sobie nadzór nad realizacją inwestycji poprzez oddelegowanie pracowników Urzędu do zarządu MP Wałbrzych sp. z o.o. (jeden oddelegowany przedstawiciel) oraz do rady nadzorczej MP Wałbrzych sp. z o.o. (jeden oddelegowany przedstawiciel).

(akta kontroli, tom II, str. 281, tom III, str. 5)

Gmina Wałbrzych wyposażyła teren inwestycji w podstawową dla funkcji mieszkaniowej infrastrukturę techniczną dla gruntu³¹, na którym realizowana była inwestycja polegająca na budowie mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus, na kwotę 36,0 tys. zł (2,6% udziału w całości kosztów na uzbrojenie techniczne³²).

(akta kontroli, tom I, str. 12, tom III, str. 1, 5)

Efekt rzeczowy uzyskany dzięki realizacji inwestycji w ramach programu Mieszkanie Plus – był zgodny z zamierzeniami Gminy Wałbrzych i inwestora, tj. spółki MP Wałbrzych, a inwestycję zrealizowano w planowanym terminie. Przy ul. Husarskiej w Wałbrzychu wybudowano cztery budynki mieszkalne ze 192 lokalami oraz jeden budynek mieszkalny z 23 mieszkaniami³³. Przeprowadzone w trakcie kontroli NIK oględziny potwierdziły realizację inwestycji zgodnie z przyjętymi założeniami, także zagospodarowanie terenu wokół budynków, w tym urządzenie infrastruktury osiedlowej w postaci zieleńców, parkingów i dróg dojazdowych. Osiedle zlokalizowano w przyjaznym dla mieszkańców otoczeniu³⁴, tj. korzystnie z punktu widzenia skomunikowania z resztą miasta Wałbrzycha, w pobliżu ważnych dla mieszkańców instytucji (przychodnia, przedszkole, centra usługowo-handlowe).

(akta kontroli, tom I, str. 11, 13, tom II, str. 284-288)

²⁷ Plus działka o powierzchni 0,1278 ha.

²⁸ Jeden dotyczy budynku mieszkalnego, drugi działki o powierzchni 0,1278 ha.

²⁹ Dz.U. z 2020 r. poz. 551, ze zm.

³⁰ Całość kosztów inwestycji wyniosła: 37 490,8 tys. zł.

³¹ Przyłączenie do sieci Tauron.

³² Całość kosztów uzbrojenia technicznego wyniosła 1 382,5 tys. zł.

³³ Budynek z 23. mieszkaniami stanowi obecnie zasób komunalny Gminy Wałbrzych.

³⁴ Wybudowane obiekty stanowiły uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację inwestycji mieszkaniowej w Gminie Wałbrzych w ramach programu Mieszkanie Plus przede wszystkim z uwagi na osiągnięcie zakładanych efektów. Inwestycję w ramach programu Mieszkanie Plus zrealizowano zgodnie z przyjętymi założeniami jej lokalizacji i zawartymi umowami, na terenie posiadającym podstawową infrastrukturę techniczną. Wybudowane obiekty stanowiły uzupełnienie istniejącej zabudowy. Rada Miejska Wałbrzycha określiła kryterium dochodowe uprawniające do ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania wybudowanego w ramach programu Mieszkanie Plus.

OBSZAR

2. Dostępność mieszkań z programu Mieszkanie Plus dla lokalnej społeczności

Opis stanu
faktycznego

Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych, kryteria naboru najemców lokali wybudowanych w Gminie Wałbrzych w ramach programu Mieszkanie Plus, Rada Miejska Wałbrzycha określiła w drodze uchwały z 8 listopada 2018 r. (stanowiącej akt prawa miejscowego).

Zgodnie z art. 8 ust. 1-2 ww. ustawy w uchwale z 8 listopada 2018 r. określono: kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków, a także maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego oraz obowiązującą kaucji³⁵.

(akta kontroli, tom I, str. 25-47)

Prezydent Miasta Wałbrzycha wyjaśnił, że kryteria pierwszeństwa określono w oparciu o analizę wniosków składanych przez mieszkańców ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych, która wykazała, że niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe mają m.in. rodziny z dziećmi, seniorzy zamieszkujący lokale niedostosowane do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, osoby niepełnosprawne z orzeczonym znacznym lub umiarkowanym stopniem niepełnosprawności, rodziny wychowujące niepełnosprawne dzieci, a także lokatorzy mieszkań komunalnych, zamieszkujący w budynkach przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na konieczność wykonania

³⁵ Według przyjętych kryteriów pierwszeństwo przy wyborze osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu przedmiotowych lokali mieszkalnych przysługuje: [1] małżeństwom lub osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, z których co najmniej jedna do dnia 31 grudnia 2018 r. nie przekroczyła 35 roku życia, wychowującym jedno lub więcej dzieci własnych lub przysposobionych w wieku do 18 lat oraz najemcom, którzy do dnia 31 grudnia 2018 r. nie przekroczyli 35 roku życia i samotnie wychowują jedno lub więcej dzieci własnych lub przysposobionych w wieku do 18 lat; [2] małżeństwom lub osobom pozostającym w faktycznym pożyciu, z których co najmniej jedna do dnia 31 grudnia 2018 r. nie przekroczyła 35 roku życia, nie posiadającym dzieci, zamieszkującym w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób zamieszkujących w tym lokalu wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych, społecznych i przynajmniej jedna z tych osób jest zatrudniona na umowę o pracę lub prowadzi działalność gospodarczą na terenie Gminy Wałbrzych przez okres, co najmniej 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku; [3] osobie powyżej 16 roku życia wchodzącej w skład gospodarstwa domowego legitymującej się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności; [4] osobie do 16 roku życia wchodzącej w skład gospodarstwa domowego legitymującej się orzeczeniem o niepełnosprawności i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych; [5] najemcom w wieku senioralnym, zamieszkującym w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych; [6] najemcom zamieszkującym w budynkach, których właścicielem jest Gmina Wałbrzych przeznaczonych do rozbiórki i umieszczonych w planach rozbiórek budynków na lata 2018-2020, którzy do dnia zakończenia naboru wniosków o najem nowych lokali nie otrzymali lokalu zamiennego; [7] najemcom zamieszkującym w budynku, którego właścicielem jest Gmina Wałbrzych, który wymaga opróżnienia w związku z przebudową, modernizacją, remontem kapitalnym lub remontem wynikającym z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, którzy do dnia zakończenia naboru wniosków o najem nowych lokali nie otrzymali lokalu zamiennego; [8] najemcom, którzy udokumentują fakt zamieszkiwania na terenie Gminy Wałbrzych trwający nieprzerwanie 5 lat do dnia złożenia wniosku o przydział nowych lokali.

remontu. Prezydent Miasta Wałbrzycha podkreślił, że określone uchwałą zasady pierwszeństwa dały preferencje w uzyskaniu mieszkania młodym rodzinom z dziećmi do lat 18, młodym rodzinom nieposiadającym dzieci mieszkającym i pracującym na terenie Gminy Wałbrzych, osobom legitymującym się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym i znacznym lub wychowującym niepełnosprawne dzieci w wieku do lat 16, osobom w wieku senioralnym zamieszkującym w lokalach niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, osobom zamieszkującym w budynkach, których właścicielem jest Gmina Wałbrzych przeznaczonych do rozbioru, przebudowy, modernizacji, remontu kapitalnego.

(akta kontroli, tom I, str. 369-374)

Stosownie do zapisów ujętych w art. 11 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych oraz §§ od 6 do 9 uchwały z 8 listopada 2018 r. oraz § 2 Umowy o współpracy z dnia 18 grudnia 2018 r., Gmina Wałbrzych przeprowadziła nabór wniosków, rozpatrzyła je i dokonała ich oceny punktowej.

Oceny dokonała, powołana zarządzeniem nr 890/2018 z dnia 21 grudnia 2018 r. przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha sześciuosobowa „Społeczna Komisja Mieszkaniowa”. W składzie tej Komisji Prezydent Miasta Wałbrzycha uwzględnił przedstawicieli: [1] Społecznej Rady do Spraw Osób Niepełnosprawnych, [2] Wałbrzyskiej Rady Seniorów, [3] Stowarzyszenia Bez Barier z siedzibą w Wałbrzychu, [4] Urzędu Miasta Wałbrzycha w osobach: kierownik Biura Lokalowego Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, kierownik Referatu Lokalowego Biura Lokalowego Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, pracownik Miejskiego Zarządu Budynków Spółka z o. o. z siedzibą w Wałbrzychu.

W związku z ogłoszonym naborem wpłynęły 244 wnioski (na 192 mieszkania). W wyniku weryfikacji sporządzona została „Lista Najemców”, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie. Lista obejmowała 184 osoby spełniające kryteria wymienione w uchwale z 8 listopada 2018 r., po jej zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha, listę wraz z wnioskami o zawarcie umowy przekazano, zgodnie z § 5 Umowy o współpracy, spółce MP Wałbrzych celem weryfikacji zdolności czynszowej potencjalnego najemcy.

(akta kontroli, tom I, str. 369-374)

Kryteria oceny zdolności czynszowej potencjalnych najemców oraz kryteria wyboru najemców w przypadkach szczególnych np. w przypadku takiej samej liczby przyznanych przez wspomnianą wyżej komisję punktów pierwszeństwa, określono w §§ od 3 do 5 Umowy o współpracy. W przypadkach kolejnych naborów, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, spółka MP Wałbrzych była zobowiązana do zawarcia umowy z osobą kolejną na liście najemców, która uzyskała największą liczbę punktów, zgodnie z kryteriami pierwszeństwa, wskazanymi w uchwale z 8 listopada 2018 r., zaś w przypadku braku takich osób należało przeprowadzić kolejny nabór wniosków o najem lokali na zasadach wynikających z przywołanej uchwały, przy czym spółka MP Wałbrzych była uprawniona do zawarcia umowy z osobą spoza listy w przypadku, gdy liczba najemców posiadających zdolność czynszową byłaby mniejsza niż liczba lokali.

(akta kontroli, tom II, str. 1-43)

Z wyjaśnień złożonych przez zarząd spółki MP Wałbrzych wynikało, że weryfikacja zdolności czynszowej potencjalnych najemców zgłoszonych przez Gminę Wałbrzych była wykonywana przez pracowników Polskiego Funduszu Rozwoju Nieruchomości S.A., realizujących proces komercjalizacji osiedla na rzecz spółki MP Wałbrzych³⁶.

³⁶ Z aneksu do Umowy o współpracy wynikało, że weryfikację zdolności czynszowej przeprowadzi Inwestor.

W konsekwencji pozytywnej weryfikacji w terminie do dnia 15 lipca 2019 r. zostały zawarte umowy najmu ze 120 osobami wskazanymi przez Gminę Wałbrzych. Ponieważ lista najemców wskazana przez Gminę Wałbrzych nie pozwoliła na zasiedlenie całej inwestycji (pozostało do zasiedlenia 72 mieszkania), systematycznie do stycznia 2021 r. spółka MP Wałbrzych pozyskiwała najemców budynków własnym staraniem.

(akta kontroli, tom III, str. 75-80)

Z informacji przekazanych przez zarząd spółki MP Wałbrzych wynikało, że zasiedlenie inwestycji zostało przeprowadzone w dwóch etapach. W pierwszym podpisywano umowy najmu z osobami z listy potencjalnych najemców, wskazanych przez Gminę Wałbrzych (po dokonaniu weryfikacji zdolności czynszowej). W związku z nie pozyskaniem przez Gminę Wałbrzych chętnych na wszystkie mieszkania dalsza komercjalizacja (drugi etap) była realizowana bezpośrednio przez spółkę MP Wałbrzych za pośrednictwem lokalnych pośredników nieruchomości. Wskazane kryteria naboru (dedykowane w pierwszej kolejności do osób o określonych dochodach, nieposiadających własnego mieszkania, rodzin z dziećmi, pracujących na terenie Gminy Wałbrzych i innych) ograniczyły możliwość ubiegania się o najem osób, które były zainteresowane wynajmem. Pozyskiwanie osób przez pośredników pozwoliło na uzupełnienie najemców dla niewynajętej w ramach pierwszego etapu części nieruchomości.

(akta kontroli, tom III, str. 75)

Stosownie do postanowień § 2 ust. 2 lit. h Umowy o współpracy, Gmina Wałbrzych zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) cztery umowy w sprawie dopłat, ze środków funduszu dopłat do czynszu w pierwszych latach najmu (o których mowa w art. 12 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych). Umowy zawarto odrębnie dla każdego z budynków eksploatowanych w ramach programu Mieszkanie Plus – dla budynków o numerach 16 i 18 w dniu 25 kwietnia 2019 r., dla budynków o numerach 12 i 14 w dniu 31 maja 2019 r.

Ogółem w latach 2019-2021 (do kwietnia) dopłatami objęto odpowiednio 44, 60 i 60 gospodarstw domowych z wysokością dopłat odpowiednio 35,7 tys. zł, 151,5 tys. zł i 56,3 tys. zł. W celu zabezpieczenia środków na dopłaty Gmina Wałbrzych, w latach 2019-2021 skierowała do BGK 20, 48 i 16 wniosków na kwotę odpowiednio 35,7 tys. zł, 151,5 tys. zł i 56,3 tys. zł.

Analiza przepływu dokumentacji i środków w ramach dopłat, za kwiecień i lipiec 2019 r. oraz za maj 2021 r. wykazała, że od dnia złożenia przez Gminę Wałbrzych wniosku o dopłatę do BGK, do czasu przekazania środków na rachunek spółki MP Wałbrzych upłynęło od 18 do 20 dni. Przelew do spółki MP Wałbrzych, środków przekazanych przez BGK na rachunek Gminy Wałbrzych nastąpił we wszystkich 84 przypadkach w czasie nie dłuższym niż dwa dni.

(akta kontroli, tom III, str. 96-107)

W roku 2020 w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Wałbrzychu przeprowadzono kontrolę wewnętrzną doraźną, której przedmiotem były dopłaty do czynszu najmu mieszkań objętych inwestycją mieszkaniową w Wałbrzychu, przy ul. Husarskiej 12, 14, 16 i 18. Kontrola³⁷ nie wykazała nieprawidłowości w rozliczeniach dopłat za roczny okres liczony od 25 kwietnia 2019 r.

(akta kontroli, tom I, str. 133-150)

³⁷ Zakończona wystąpieniem pokontrolnym z dnia 1 lipca 2020 r., znak: ZKI.1711.04.2020.

Z informacji przekazanych przez spółkę MP Wałbrzych wynikało, że umowy z najemcami zawierano według jednolitych zasad, stosowano jednolity wzór umowy najmu instytucjonalnego. Zastosowane w umowie najmu rozwiązania zabezpieczające wynajmującego (spółkę MP Wałbrzych) na wypadek zwłoki w regulowaniu czynszu polegały na wprowadzeniu systemu kaucyjnego (wysokość kaucji wyliczana była indywidualnie dla każdego najemcy, a zawarcie umowy uzależniono od wpłaty kaucji). Ponadto wymagano złożenia przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji (w formie aktu notarialnego) zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego³⁸, tj. oświadczenia o przyjęciu do wiadomości, że w razie konieczności wykonania zobowiązania wydania lub opróżnienia lokalu najemcy nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.

Wypowiedzenie umowy przez wynajmującego (spółkę MP Wałbrzych) przewidziano przy zaistnieniu m.in. następujących okoliczności: [1] używania lokalu w sposób sprzeczny z umową pomimo wezwania do zaprzestania takich działań, [2] pozostawania w zwłoce w opłatach czynszowych lub eksploatacyjnych, za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

Z informacji przekazanej przez spółkę MP Wałbrzych wynikało, że czynsz za najem lokali mieszkalnych w realizowanych inwestycjach w ramach programu Mieszkanie Plus wynosił, w okresie pierwszego zasiedlania, średnio 991,95 zł miesięcznie, a po waloryzacji w 2020 r. było to 1 014,76 zł miesięcznie. W przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni mieszkania było to odpowiednio 19,05 zł i 19,48 zł.

W tym samym okresie, uchwalona przez Radę Miejską Wałbrzycha wysokość stawki bazowej czynszu najmu w gminnych lokalach mieszkalnych wynosiła 6,58 zł za metr kwadratowy powierzchni mieszkania, przy czym, rzeczywista wysokość czynszu po uwzględnieniu obowiązujących zwwyżek i zniżek np. w budynku komunalnym przejętym przez Gminę Wałbrzych w ramach rozliczenia inwestycji przy ul. Husarskiej 8 wynosiła, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych, 17,18 zł.

Z informacji uzyskanej przez NIK w trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK z Wałbrzyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. wynikało, że stawki czynszu w mieszkaniach na wynajem stanowiących zasób mieszkaniowy WTBS były uzależnione od standardu lokalu i wynosiły od 3,58 zł do 7,87 zł, a wraz z ratą kredytu od 10,15 zł do 11,95 zł za metr kwadratowy powierzchni mieszkania.

(akta kontroli, tom III, str. 81-95)

Stwierdzone
nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu w kontrolowanym obszarze. Gmina ustaliła zasady i kryteria dla najemców mogących korzystać z budowanych mieszkań na wynajem oraz zapewniła środki na pomoc dla najemców w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych. Nabór najemców przebiegał transparentnie i zgodnie z przyjętymi zasadami.

³⁸ Dz. U. z 2020 r. poz. 1575, ze zm.

IV. Uwagi i wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK we Wrocławiu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Wrocław, czerwca 2021 r.

Kontrolerzy
Ryszard Puchała
Główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu
p.o. Dyrektor
Marcin Kaliński

.....
podpis

.....
podpis

Radosław Chodziński
Starszy inspektor kontroli państwowej

.....
podpis