

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta w Wałczu ul. Plac Wolności 1, (kod 78-600), Regon 570791483, zwanego w dalszej treści „Urzędem”.

Burmistrzem Wałcza od 14 lipca 1994 r. jest Zdzisław Józef Tuderek

[Dowód: akta kontroli, str. 3-5]

Kontrolę przeprowadził Wiesław Kaszak, starszy inspektor kontroli państwowej z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Szczecinie, na podstawie upoważnienia nr 074905 z dnia 12 kwietnia 2011 r., w okresie od 18 kwietnia do 6 czerwca 2011 r., z przerwą w dniach 22 kwietnia oraz 2 maja 2011 r.

[Dowód: akta kontroli, str. 1]

Przedmiotem kontroli była realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 –2011 r. (I półrocze) w Gminie Miejskiej Wałcz, zwanej dalej „Miastem”.

W toku kontroli ustalono co następuje:

1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie planowania i realizacji polityki mieszkaniowej

1.1. W Urzędzie w badanym okresie obowiązywał regulamin organizacyjny przyjęty zarządzeniem nr 10/04 Burmistrza Miasta z dnia 15 stycznia 2004 r. z 16 zmianami - ostatnia wprowadzona została zarządzeniem Burmistrza nr 122/10 z dnia 16 grudnia 2010 r.

W Urzędzie zadania z zakresu niniejszej kontroli realizował: Wydział Zagospodarowania Przestrzennego i Nieruchomości zwany dalej „WZPiN” oraz Wydział Infrastruktury Miejskiej i Środowiska zwany dalej „WIMiŚ”.

[Dowód: akta kontroli str. 7-8]

Do zadań WZPiN należały m.in. sprawy planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz sprawy z zakresu gospodarki gruntami i wywłaszczania nieruchomości, a w szczególności:

- w zakresie zagospodarowania przestrzennego m.in.: przygotowywanie materiałów do dokumentów planistycznych Miasta; koordynacja i obsługa działań związanych z opiniowaniem i uzgadnianiem dokumentów planistycznych; koordynacja i obsługa działań związanych z wprowadzaniem zadań rządowych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwanych dalej „mpzp”; aktywne inicjowanie działań poprawiających stan zagospodarowania przestrzennego w zakresie rozwiązań urbanistycznych, komunikacyjnych, zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej; ocena

zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i przygotowywanie wyników tej oceny; dokonywanie analiz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany mpzp.; prowadzenie spraw związanych z ustaleniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu; prowadzenie rejestru decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; rejestrowanie decyzji dotyczących zagospodarowania terenu; wydawanych przez inne organy administracji publicznej oraz analizowanie ich zgodności z ustalonymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu,

- w zakresie gospodarki gruntami i wywłaszczenia nieruchomości m.in. gospodarowanie i zarządzanie komunalnymi gruntami zabudowanymi i przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, w tym ich zbywanie, oddawanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę, najem, użyczenie, w trwałe zarząd oraz ich przekazywanie na cele szczególne, ustalenie wartości, cen i opłat za korzystanie z nich, organizowanie przetargów na zbywanie prawa własności, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 12- 13]

Do zadań WIMiŚ należało m.in. prowadzenie spraw związanych z realizacją inwestycji miejskich, gospodarką komunalną i lokalową, kontrolą i nadzorem nad utrzymaniem i użytkowaniem budynków mieszkalnych i użytkowych z gminnego zasobu oraz nad wykonywaniem obowiązków określonych w art. 62 ust. 1 i art. 64 ust. 1 prawa budowlanego¹ przez zarządców budynków w tym w szczególności:

- w zakresie gospodarki lokalowej m.in.: przyznawanie lokali mieszkalnych, w tym socjalnych; potwierdzanie uprawnień do zamieszkiwania w lokalu; wyrażanie zgody na przebudowę lokalu; przekwaterowywanie do innego lokalu mieszkalnego osób z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub remontu, inicjowanie przedsięwzięć w zakresie polityki mieszkaniowej Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 13-15]

Naczelnikiem WZPiN była Elżbieta Krasocka, do której obowiązków należało m.in.: przygotowywanie projektów uchwał w zakresie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; aktywne inicjowanie działań poprawiających stan zagospodarowania przestrzennego w zakresie rozwiązań urbanistycznych, komunikacyjnych, zabudowy

¹ j.t. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623.

mieszkaniowej i przemysłowej. Inspektorem ds. planowania przestrzennego w WZPiN Katarzyna Waligóra-Pyka, do której zakresu czynności należało m.in.: prowadzenie procedur administracyjnych dotyczących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie ustawy o zamówieniach publicznych przygotowanie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie umów o prace planistyczne i opracowanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, prowadzenie procedury planistycznej związanej z opracowaniem planów miejscowych.

[Dowód: akta kontroli str. 17-19]

Naczelnikiem WIMiŚ była Magdalena Stróżyńska - Zdziabek, do której obowiązków należało m.in.: nadzorowanie terminowego i zgodnego z prawem załatwiania spraw; kontrolowanie jakości wykonywanej pracy przez podległych pracowników; przygotowywanie projektów uchwał Rady i Zarządzeń Burmistrza oraz aktów własnych Urzędu; opracowywanie projektów budżetu w części dotyczącej zakresu działania Wydziału i nadzór nad ich realizacją; wydawanie w zakresie wykonywanych zadań decyzji administracyjnych w ramach uzyskanych upoważnień.

Inspektorem ds. lokalowych w WIMiŚ była Renata Jarocka, dla której zakres czynności obejmował m.in.: terminowe i zgodne z prawem załatwianie spraw w zakresie gospodarki lokalowej; rozpatrywanie i rejestracja wniosków o przydział lokalu mieszkalnego i socjalnego; wydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego, zgodnie z alfabetycznym wykazem na dany rok, potwierdzanie uprawnień do zamieszkiwania w lokalu.

[Dowód: akta kontroli str. 21-22, 559-560]

1.2. Burmistrz Miasta zarządzeniem Nr 96/07 z dnia 14 września 2007 r. ustalił dwóch zastępców Burmistrza Miasta Wałcza. Pierwszym Zastępcą Burmistrza był Maciej Zaręba, którego zadania i obowiązki określone zostały w Regulaminie Organizacyjnym. Pierwszy Zastępca Burmistrza nadzorował pracę WIMiŚ oraz WZPiN. Do jego zadań w szczególności należało: nadzór nad działalnością jednostek organizacyjnych Miasta w zakresie gospodarki komunalnej, planowanie, przygotowanie i prowadzenie inwestycji miejskich, planowanie przestrzenne, gospodarka nieruchomościami Miasta, sprawy geodezji i kartografii, gospodarka mieszkaniowa i remonty budynków, pozyskiwanie środków zewnętrznych na realizację tych zadań. W Urzędzie powołany był Zespół opiniodawczy ds. przydziału mieszkań (Zarządzenie Burmistrza Miasta Wałcza nr 12/02 z dnia 06.12.2002). Przewodniczącą Zespołu w badanych latach była Anna Pachocka. Do zadań Zespołu należała:

14

21

- weryfikacja złożonych wniosków do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych,
- opiniowanie wniosków osób ubiegających się o pomieszczenia niemieszkalne do przebudowy, nadbudowy lub remontu odtworzeniowego z przeznaczeniem na lokal mieszkalny we własnym zakresie.

[Dowód: akta kontroli str.561 - 569]

2. Dokumenty strategiczne kształtujące politykę mieszkaniową

2.1. W badanym okresie obowiązywała Strategia Rozwoju Miasta Wałcz do 2015 r., przyjęta uchwałą III/s XXIII/170/00 z dnia 11 lipca 2000 r., w której w zakresie rozwoju mieszkalnictwa zapisano m.in., *„że stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności WAŁCZA jest obecnie jednym z najistotniejszych i zarazem najtrudniejszym do rozwiązania problemem, przed jakim stają władze miasta. Mając na względzie istniejące zagrożenia zewnętrzne (brak promieszkaniowej polityki państwa) dla rozwiązywania problemów mieszkalnictwa w Wałczu, władze miasta winny podjąć działania na rzecz stworzenia i realizacji programu rozwoju mieszkalnictwa, obejmującego całokształt problemów związanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza komunalnego, gospodarowaniem i zarządzaniem istniejącymi komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, remontami tej substancji, polityką czynszową i sprzedaży mieszkań komunalnych”*.

W Strategii nie wytyczono polityki mieszkaniowej Miasta, wskazującej kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

[Dowód: akta kontroli str. 267-278]

2.2. Rada Miasta w Wałczu uchwałą nr V/sIV/32/07 z dnia 30 stycznia 2007 r. przyjęła „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wałcz na lata 2007-2011” na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

[Dowód: akta kontroli str. 23-24]

Program zawierał:

- A) Opis mieszkaniowego zasobu Miasta wg stanu na dzień 31.12.2006 r., który stanowiły lokale w budynkach będących w całości własnością gminy w liczbie 91 oraz lokale w budynkach z udziałem własności gminy w liczbie 163. Liczba wszystkich lokali stanowiących własność gminy wynosiła w tym czasie 1.182, w tym lokali socjalnych 67, tj. ok. 6% zasobu. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność

U

T.

gminy wynosiła 56.236 m², w tym powierzchnia użytkowa lokali socjalnych 1.914 m². W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony (nie socjalnych) postanowiono kontynuować proces sprzedaży umożliwiającą najemcom nabywanie zajmowanych lokali na własność pomniejszając tym samym ponoszenie przez gminę koszty utrzymania tej części zasobu mieszkaniowego.

- B) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2007-2011. Przyjęto w programie, że liczba budynków stanowiących w całości własność gminy wyniesie w 2007 r. – 85, w 2008 r. – 79, w 2009 r. – 77, w 2010 r. – 73, oraz w 2011 r. – 72. Przyjęto, że liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w kolejnych ww. latach wyniesie 1.145, 1.111, 1079, 1040, 1016 w tym lokali socjalnych: 70, 75, 80, 85, 90, oraz, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy wyniesie odpowiednio 55.285 m², 53.585 m², 51.985 m², 50.135 m², 48.835 m², w tym lokali socjalnych odpowiednio 1.944, 2.044, 2.144, 2.244, 2.344 m²,
- C) Ocenę stanu technicznego budynków stanowiących w całości własność gminy. Przewidziano, że w latach 2007 – 2011 rozbiórce ze względu na zły stan techniczny poddane zostaną następujące budynki: w 2007 r. - 6 budynków (ul. Jasna 1, Al. Zd. Wału Pom. 41, Al. Zd. Wału Pom. 43, ul. Wronia 12 A, Sądowa 8, Bydgoska (Masarnia), w 2008 r. – 6 budynków, w 2009 r. - 2 budynki, w 2010 r. – 4 budynki, oraz w 2011 r. – 1 budynek. Łącznie zaplanowano rozbiórkę 19 budynków, w tym 61 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3.026 m².

[Dowód: akta kontroli str. 25-26]

D) Plan remontów, który przedstawiał się następująco:

- w 2007 r., zaplanowano m.in. remont elewacji i dachu w budynku przy ul. Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 33, dokończenie remontu elewacji z dociepleniem budynku przy ul. Chopina 2, wymiana pokrycia dachu (eternit) budynku przy ul. Okulickiego 25,
- w 2008 r. - remont elewacji budynku przy Al. Zdob. Wału Pom. 65, remont elewacji i dachu budynku przy Al. Zdob. Wału Pom. 8, rozpoczęcie termomodernizacji budynków przy ul. Kaszubskiej 2,3,4,5,6, ul. 1-go Maja 14, 30-32, Tysiąclecia 18,
- w 2009 r. – remont elewacji i adaptacja budynku przy ul. Kościelnej 2 na dwa lub trzy lokale mieszkalne po wykwaterowaniu z lokali socjalnych, remont elewacji i dachu budynku przy ul. Okulickiego 26, dokończenie termomodernizacji budynków z roku 2008 r.,

8/5

21

- w 2010 r. – remont elewacji z dociepleniem budynku przy ul. Sadowej 8a, przygotowanie dokumentacji na renowację budynków przy ul. Okulickiego,
- w 2011 r. – remont elewacji budynków przy ul. Miłej 3 i 5, rozpoczęcie renowacji budynków przy ul. Okulickiego.

[Dowód: akta kontroli str. 27-28]

Rada Miasta w Wałczu uchwałą Nr V/sXVII/170/08 z dnia 18 marca 2008 r. (zwana dalej „Uchwałą z 2008 r.”) dokonała zmian w uchwale z 2007 r., polegających m.in.:

a) na zmianie planu rozbiórek: w 2007 r. – 2 rozbiórki, w 2008 r. zaplanowano rozbiórkę 7 budynków, w 2009 r. – 5 budynków, w 2010 r. – 2 budynków oraz w 2011 r. – 5 budynków. Liczba budynków do rozbiórki w latach 2007-2011 wyniosła 21, w tym 67 lokali o powierzchni łącznej 3.379 m².

b) zmiany w planie remontów, polegające na:

- przesunięciu remontu elewacji i dachu w budynku przy ul. Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 33 z roku 2007 na 2008 r.,
- w 2008 r. remont elewacji i dachu przy Al. Zdob. Wału Pom. 65 zastąpiono remontem elewacji i dociepleniem budynku przy ul. Wojska Polskiego 40-42 oraz przy ul. Bydgoskiej 14, dodano termomodernizację budynku przy ul. Chopina 7-9,
- w 2009 r. wykreślono remont elewacji i adaptacja budynku przy ul. Kościelnej 2 na dwa lub trzy lokale mieszkalne po wykwaterowaniu z lokali socjalnych,
- w 2010 r. zrezygnowano z remontu elewacji z dociepleniem budynku przy ul. Sadowej 8a,
- w 2011 r. dodano remont elewacji budynku przy Al. Zdobywców Wału Pom. 65,

[Dowód: akta kontroli str.37-38]

E) Potrzeby finansowe w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego. Potrzeby te w latach 2007-2011 przedstawiały się następująco: w 2007 r. – 3.200 tys. zł, w 2008 r. – 2.600 tys. zł, w 2009 r. – 2.450 tys. zł, w 2010 r. – 2.550 tys. zł, w 2011 r. – 2.390 tys. zł. Plan remontów i podstawowych prac modernizacyjnych obejmował m.in. remonty dachów, elewacji, termomodernizacje, remonty instalacji gazowej, remonty stolarki okiennej i drzwiowej oraz rozbiórki,

F) Sprzedaż lokali mieszkalnych. W latach 2002-2006 sprywatyzowano w gminie 100 lokali mieszkalnych. Przyjęto w programie, że w latach 2007-2011 zostanie sprzedanych łącznie 105 lokali oraz, że po uwzględnieniu planu rozbiórek w 2011 r. gmina będzie posiadała ok. 1000 lokali mieszkalnych. Zaplanowano, że sprzedaż w tych latach wyniesie odpowiednio 20, 20, 22, 22, 21 o powierzchni łącznej odpowiednio: 1.000 m²,

1.000 m², 1.100 m², 1.100 m² oraz 1050 m². Zaplanowano sprzedaż lokali głównie z nieruchomości, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe,

[Dowód: akta kontroli str. 28-30]

- G) Zasady polityki czynszowej. Przy ustalaniu stawek czynszu zobowiązano gminę do uwzględnienia czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu, ogólny stan techniczny budynku. Czynnikiem podwyższającymi stawkę bazową czynszu uznano: położenie budynku w strefie śródmiejskiej, usytuowanie lokalu mieszkalnego na I piętrze, wyposażenie budynku i lokali w instalację c.o., instalację gazową, domofon, antenę zbiorczą, wykonany remont kapitalny po 01.01.1997 r.: dachu, elewacji, wykonanie remontu z udziałem środków z kredytów, w tym termomodernizacyjnego lub pożyczek, zainstalowany wodomierz na koszt wynajmującego. Czynnikiem obniżającymi stawkę bazową czynszu były m.in.: położenie lokalu w suterenie, położenie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki, brak w lokalu instalacji wodnej, kanalizacyjnej, łazienki lub wspólne korzystanie z łazienki z innym najemcą, nieprzystosowanie ścian lokalu do norm cieplnych,
- H) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi własność gminy powierzono Towarzystwu Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Wałczu (TBS).
- I) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007-2011. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w tych latach były wpływy z opłat czynszowych oraz z budżetu gminy. Ogółem wpływy zaplanowano w 5 ww. latach odpowiednio: 2.005; 2.000; 1.996; 1.996; 1.966 tys. zł, w tym 200 tys. zł z budżetu gminy oraz pozostała część z czynszów lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogły być fundusze UE, środki z budżetu państwa, kredyty na remonty, w tym remonty termomodernizacyjne.
- J) Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Prognozowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego pokrywały się z ww. wpływami i były przeznaczone na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i remontów gruntownych, koszty zarządu nieruchomości wspólnych, przy czym koszty remontów i remontów gruntownych

uk

21.

zaplanowano na 1.000 tys. zł w kolejnych latach 2008 – 2011 oraz 1.005 tys. zł w 2007 r.,

[Dowód: akta kontroli str. 31-34]

- K) Działania w zakresie racjonalnego gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym. Przyjęto, że wyodrębnione zostaną lokale socjalne w budynkach przy ul. Wroniej 2a i Leśnej 7 z możliwością przekwaterowania rodzin posiadających umowy najmu lokalu na czas nieokreślony do lokali mieszkalnych, w których byli najemcy uzyskali prawo do lokalu socjalnego zgodnie z wyrokiem eksmisji, dokonywanie zmian lokali z przyczyn ekonomicznych, ze względu na stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności, w celu uwolnienia lokalu socjalnego, sukcesywną likwidację lokali socjalnych w nieruchomościach przy ul. Kościelnej 2 i Kołobrzeskiej 5 w celu adaptacji uwolnionych lokali na pełnostandardowe lokale mieszkalne,
- L) Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Działania te to: wynajem lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących mieszkaniem, podjęcie współpracy z Wałecką Spółdzielnią Mieszkaniową polegającej na zapewnieniu przez gminę lokali socjalnych celem realizacji wyroków eksmisyjnych w zamian za możliwość zasiedlenia uwolnionych lokali osobami skierowanymi przez gminę, współpraca z TBS w Wałczu, polegająca na partycypacji gminy w kosztach budowy nowych budynków mieszkalnych, w zamian za prawo wielokrotnego kierowania osób, wobec których gmina jest zobowiązana do zabezpieczenia ich potrzeb mieszkaniowych oraz na przeznaczaniu terenów na realizację budownictwa czynszowego. Wysokość czynszu w lokalach wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli będzie wyższa o 30% od czynszu obowiązującego w gminie (rozwiązanie przyjęte w uchwale z 2008 r.)

[Dowód: akta kontroli str. 34-35, 38]

2.3. Pomędzy Gminą Miejską Wałcz, a Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Wałczu w dniu 01.05.1999 r. została zawarta umowa w sprawie ustalenia zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta oraz współpracy w zakresie realizowania budownictwa mieszkaniowego. Do obowiązków TBS należało m.in. utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów, urządzeń komunalnych i terenów zielonych poprzez prowadzenie prawidłowej konserwacji technicznej i prowadzenie bieżących remontów, organizowanie i prowadzenie w zasobie mieszkaniowym remontów kapitalnych wraz z ich modernizacją oraz przygotowanie dokumentacji dotyczących konieczności przeprowadzenia remontów kapitalnych zasobu, konieczności przeprowadzenia rozbiórek, dokonywanie wyburzeń budynków przeznaczonych do rozbiórki. W zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi do

obowiązków TBS należało m.in.: prowadzenie spraw związanych z zawieraniem umów najmu lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych w oparciu o skierowania wydane przez właściwy referat Urzędu Miasta, prowadzenie spraw dotyczących windykacji czynszu najmu i opłat za media dostarczane do lokalu.

[Dowód: akta kontroli str. 249 - 261]

2.4. Rada Miasta Wałcza uchwałą nr III/sXLIV/300/02 z dnia 26 lutego 2002 r. przyjęła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. W zasadach tych określono m.in. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, warunki dokonywania zamian wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innym zasobie, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². W szczególności w ww. programie zapisano m.in., że:

- Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługiwało m. in. osobom, którym należało dostarczyć lokal zamienny z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia potwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego, z powodu konieczności rozbiórki budynku, spowodowaną jego złym stanem technicznym, osobom, które opuściły dom dziecka po uzyskaniu pełnoletniości, a przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej zameldowane były na stałe w Wałczu, sprowadzanym do Wałcza z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej pracy zawodowej, osobom, które wykonały na koszt własny (w zasobie mieszkaniowym gminy) remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu, nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych.
- Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługiwało także osobom, które nie miały zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych i znajdowały się w trudnych warunkach mieszkaniowych i niedostatku tj. na jedną osobę przypadało mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 2 lat i średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy

ML

7.1

- poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekraczał 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym,
- Wynajem lokali socjalnych. Prawo zawarcia umowy najmu na czas oznaczony przysługiwało osobom uprawnionym na podstawie wyroku sądowego, trwale bezdomnym, spełniającym kryteria dochodowe (m.in. 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50% w gospodarstwach wieloosobowych), osobom którym umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony wygasła i spełniają oni kryteria dochodowe. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego można zawrzeć umowę na czas nieoznaczony, pod warunkiem przeprowadzenia jego remontu na własny koszt, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów (kryteria dochodowe były analogiczne do kryteriów jak w przypadku umów na czas nieoznaczony).
 - Zawarcie umowy najmu poprzedza złożenie wniosku o najem. Do końca grudnia każdego roku Burmistrz zatwierdza alfabetyczny wykaz osób, którym w danym roku przysługuje prawo zawarcia umowy najmu. Kwalifikacja wniosków następuje w oparciu przesłanki: data złożenia wniosku, warunki zamieszkiwania, warunki panujące w rodzinie.
 - Wolne lokale o powierzchni powyżej 80 m², należące do mieszkaniowego zasobu miasta proponowane będą w pierwszej kolejności dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wieloosobowych (minimum 7 osób), spełniających warunki uchwały.

[Dowód: akta kontroli str. 39-47]

2.3. W badanym okresie nie tworzono programów budownictwa komunalnego.

W sprawie braku takich programów Burmistrz - Zdzisław Tuderek wyjaśnił: „*Gmina Miejska Wałcz podejmowała działania związane z realizowaniem budownictwa mieszkaniowego przez Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego Spółkę z o.o. W rozpatrywanym okresie przygotowywano inwestycję budynku 56 rodzinnego, który został oddany do użytku w maju bieżącego roku. Dla terenu położonego pomiędzy ulicami Kołobrzeską i Nowomiejską uchwalono 17.10.2006 uchwałą nr IV/sXLII/340/06, plan miejscowy dla budownictwa jednorodzinnego – 536 działek budowlanych oraz wielorodzinnego – powierzchnia przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną to 2,785 ha. W roku 2009 opracowano dla tego terenu dokumentację na uzbrojenie terenu w media umożliwiające sprzedaż działek*”.

[Dowód: akta kontroli str. 303-305, 429]

3. Rada Miejska w Wałczu Uchwałą nr II/sXXXVIII/291/98 z dnia 15 czerwca 1998 r. uchwaliła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcza”, w którym określono kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczające

U

U

obszary m.in. przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Polityka przestrzenna miasta obejmowała m.in. rozwój budownictwa mieszkaniowego, uwarunkowany sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych oraz uzbrojeniem technicznym terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, dla których prowadzone będą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej: w rejonie ulic Kołobrzeskiej-Nowomiejskiej (Chrząstkowo), na zachód od ul. Nowomiejskiej (Morzyce). W gospodarce terenami priorytetem będzie tworzenie zasobu gruntów miejskich pod realizację zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, dla obszarów aktywizacji gospodarczej i dla terenów gdzie przewidziano inne zagospodarowanie niż dotychczasowe użytkowanie. Obowiązkowym sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego objęto tereny mieszkaniowe na „Chrząstkowie” i „Morzycach”, oraz tereny aktywizacji gospodarczej w rejonie ul. Kołobrzeskiej i Żeromskiego oraz w rejonie ul. Budowlanych i Bydgoskiej.

Studium uchwalone było na podstawie ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i nie zawierało elementów, o których mówi art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.²

[Dowód: akta kontroli str. 49-71]

W dniu 18 marca 2008 r. Rada Miasta w Wałczu podjęła uchwałę (V/sXVII/165/08) w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz. Podjęcie uchwały spowodowane było przeprowadzoną oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz, uchwalonego uchwałą z dnia 15 czerwca 1998 r., którą uznano za nieaktualną.

W sprawie aktualności Studium Burmistrz Zdzisław Tuderek wyjaśnił: „(...) *uprzejmie informuję, że Urząd Miasta Wałcz posiada aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, uchwalone w 1998 roku. Po wykonaniu w 2007 roku oceny aktualności studium, z której wynikała potrzeba opracowania zmiany studium, w dniu 18 marca 2008 roku Rada Miasta w Wałczu podjęła uchwałę dotyczącą opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz. Obecnie jesteśmy po opiniowaniu i uzgadnianiu projektu studium, czekamy na dokumentację od biura projektowego, którą przedłożymy do Rady Miasta Wałcz w celu podjęcia stosownej uchwały.*”

[Dowód: akta kontroli str. 551- 555]

² Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.

dlk

Ti.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

4.1. Mpszp objęte były obszary o powierzchni 278,74 ha tj. 7,3% jej powierzchni. Według stanu na 01.01.2008 r. oraz 31.12.2008 r. obszar objęty planem wynosił 272,87 ha (7,15%), wg stanu na 31.12.2009 r. – 274,44 ha (7,15%), wg stanu na 31.12.2010 r. i 31.03.2011 r. – 278,74 ha (7,30%).

Rada Miasta Wałcz w badanych latach podjęła 3 uchwały w sprawie zmiany mpzp., z tego 1 uchwałę (Nr V/sXXVI/239/08 z dnia 23 grudnia 2008 r.) o zmianie mpzp. w rejonie ul. Kołobrzeskiej (plan przyjęty wcześniej uchwałą nr IV/sXLII/340/06 z dnia 17 października 2006 r), oraz 2 uchwały w sprawie mpzp (uchwała Nr V/sXXXVIII/309/09 z dnia 22 grudnia 2009 r. – mpzp dla terenu położonego przy ul. Brackiej, oraz uchwała Nr V/sXL/323/10 z dnia 23 marca 2010 r. – mpzp dla terenu położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego).

W całym badanym okresie powierzchnia gminy wynosiła 3.817 ha, z tego wg stanu na dzień 01.01.2008 r. oraz 31.12.2008 r. powierzchnia ujęta w mpzp pod zabudowę mieszkaniową wynosiła 127,32 ha (3,34%), - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 111,24 ha (2,91%), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 16,08 ha (0,42%), wg stanu na 31.12.2009 r. powierzchnia ta łącznie wynosiła 128,89 ha (3,38%), - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 112,81 ha (2,96%), - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 16,08 ha (0,42%), wg stanu na 31.12.2010 r. oraz wg stanu na 30.06.2011 r. łącznie powierzchnia ta wynosiła 133,19 ha (3,49%), - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 117,11 ha (3,07%), - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 16,08 ha (0,42%),

[Dowód: akta kontroli str. 73-99, 279, 397- 401]

4.2. W 2008 r. Miasta na opracowanie mpzp nie poniosło wydatków - koszty zmiany mpzp (1 zmiana) poniósł wnioskodawca, w 2009 r. gmina wydała na ten cel kwotę 8.000 zł (0,01% rocznych wydatków gminy), w 2010 r. kwotę 21.000 zł (0,03% rocznych wydatków gminy) oraz w 2011 r. kwotę 12.300 zł (plan w trakcie przygotowywania dotyczył terenów przy ul. Wroniej – zabudowa jednorodzinna).

[Dowód: akta kontroli str. 101-103]

4.3. Mpszp obejmowały 7,30% powierzchni gminy, w tym pod budownictwo mieszkaniowe obejmowały 5,23% powierzchni Miasta, oraz 0,88% pod zabudowę przemysłową i 1,19% pod zabudowę inną (handel, usługi)

[Dowód: akta kontroli str. 105-109]

4.4. Miasto planuje wykonać mpzp dla „Cegielni” – teren wyrobisk górniczych, dla rejonu ul. Kołobrzeskiej – teren przeznaczony pod zabudowę obiektem handlowym wielkopowierzchniowym, w rejonie ul. Wroniej – teren przeznaczony pod zabudowę

U

obiektem handlowym wielkopowierzchniowym, plan miejscowy układu komunikacyjnego. Plany zagospodarowania dla terenów o potencjalnych walorach inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe dotyczyły kontynuacji rozpoczętego planu dla terenów przy ul. Wroniej pod zabudowę jednorodzinna.

[Dowód: akta kontroli str. 101]

5. Tereny przemysłowe

Na terenie Miasta nie było obszarów przemysłowych, tj. uzbrojonych terenów po zlikwidowanych zakładach przemysłowych.

[Dowód: akta kontroli str. 465]

6. Decyzje o warunkach zabudowy

6.1. W okresie od 1.01.2008 r. do 17.05.2011 r. do Urzędu złożono ogółem 464 wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego, z tego w 2008 r. - 143, w tym w zakresie budownictwa mieszkaniowego było 55, w 2009 r. – 156 wniosków, z tego na cele mieszkaniowe 73, w 2010 r. – 111 wniosków, w tym w zakresie budownictwa mieszkaniowego 48, oraz w 2011 r. do dnia 17 maja takich wniosków było 54, z tego 24 na cele mieszkaniowe.

[Dowód: akta kontroli str. 403]

6.2. Burmistrz w 2008 r. wydał 130 decyzji o warunkach zabudowy (13 wniosków pozostało bez rozpatrzenia), z tego 33 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, w 2009 r. wydał 134 decyzji, z tego 29 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (22 wnioski pozostało bez rozpatrzenia), w 2010 r. wydał 117 decyzji (25 wniosków pozostało bez rozpatrzenia), z tego 34 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2010 r. powierzchnia objęta decyzjami o warunkach zabudowy wyniosła łącznie 145,7201 ha, w tym decyzjami o warunkach zabudowy dotyczącymi budownictwa mieszkaniowego 59,5441 ha. W 2011 r. (do 17.05.) powierzchnia ta wyniosła odpowiednio 10,2141 ha i 6,6551 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 111-167, 441]

6.3. W badanych latach nie wpływały do Urzędu wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na „terenach o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych”.

[Dowód: akta kontroli str. 441]

6.4. Na podstawie art. 29 pkt 2 lit. f, ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701) zwanej dalej „ustawą o NIK”, kontroler uzyskał od Starosty Wałeckiego informację, że w latach 2008 – 2011 (do dnia sporządzenia informacji, tj. do 06.05.2011 r.) do Starostwa nie wpływały wnioski o wydanie decyzji o

111

111

pozwolenie na budowę dla „terenów o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych”. Ponadto, Starosta nie wydawał decyzji o pozwoleniu na budowę dla „terenów o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych”, oraz decyzji dla inwestycji zlokalizowanych na takich terenach.

[Dowód: akta kontroli str. 173 - 175]

6.5. Na podstawie art. 29 pkt 2 lit. f, ustawy o NIK, kontroler uzyskał informację od Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Wałczu. Komendant poinformował, że w latach 2008-2011 (do 28 kwietnia), nie było przypadków zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz strat materialnych, na które wpływ miała lokalizacja obiektów budowlanych na „terenach o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych”.

[Dowód: akta kontroli str.169-171]

6.6. Dla terenów, na których lokalizowano inwestycje mieszkaniowe na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, Miasto nie zamierzało przystępować do sporządzenia mpzp.

Burmistrz Zdzisław Tuderek w sprawie przystępowania do sporządzenia mpzp dla terenów, na których lokalizowano inwestycje mieszkaniowe na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnił: *„Zgodnie z przedłożoną informacją, Gmina Miejska Wałcz ma opracowanych 19 planów miejscowych z czego 18 to plany dotyczące budownictwa mieszkaniowego. W planach tych zabudową mieszkaniową objęte jest 4,53% powierzchni miasta Wałcz. Wskaźnik ten jest dość wysoki, gdyż grunty rolne, nieużytki, ogrody działkowe, wody, lasy, tereny komunikacji – stanowią 78,94% powierzchni miasta.”*

[Dowód: akta kontroli str. 429]

7. Inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

W latach 2008-2010 Starosta Wałecki wydał łącznie 131 pozwoleń na budowę na realizację inwestycji mieszkaniowych w Mieście Wałcz. W 2008 r. decyzji wydanych było 51, z tego 50 na budownictwo indywidualne (jednorodzinne) oraz 1 pozwolenie na budowę budynku 45-rodzinnego (deweloperskiego). W 2009 r. wydanych pozwoleń na budowę (mieszkaniowych) było 43, z tego 40 na budownictwo indywidualne, 1 na budowę budynku 44 rodzinnego (deweloperskiego) oraz 2 pozwolenia na budowę wydane dla TBS (budowa budynku 56-mieszkaniowego oraz na budowę-remont 2 mieszkań uzyskanych aportem od Gminy). W 2010 r. pozwoleń na budowę było 37, z tego indywidualnych 36 oraz 1 pozwolenie na budowę budynku 11-rodzinnego (deweloperskiego). W 25 przypadkach decyzje były wydane na podstawie mpzp, w pozostałych 106 przypadkach na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W 2008 r. pozwoleń na podstawie mpzp było 9 i dotyczyły budownictwa indywidualnego, w 2009 r. takich pozwoleń było 10, z tego 8 dotyczyło budownictwa

24

11.

indywidualnego oraz 2 budownictwa wielorodzinnego, w 2010 r. pozwoleń na podstawie mpzp było 6 i wszystkie dotyczyły budownictwa indywidualnego.

[Dowód: akta kontroli str. 405, 465]

W badanym okresie Miasto i jego jednostki organizacyjne nie realizowały żadnej inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej. Jak wyjaśnił Burmistrz: *„W latach 2008 – 2011 nie było możliwości pozyskania środków finansowych z Unii Europejskiej na budownictwo mieszkaniowe ze względu na brak odpowiednich programów. Gmina Miejska Wałcz opracowała w latach 2008 – 2010 dokumentację projektowo – kosztorysową na uzbrojenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe i tereny przemysłowe w celu ubiegania się o dofinansowanie ze środków zewnętrznych w momencie ich uruchomienia”*

[Dowód: akta kontroli str. 571]

8. Warunki realizacji inwestycji budowlanych

8.1. W celu realizacji budownictwa mieszkaniowego w badanych latach Rada Miasta uchwaliła m.in. mpzp dla terenu położonego pomiędzy ulicami Kołobrzeską i Nowomiejską (Uchwała Nr IV/sXLII/340/06 z dnia 17.10.2006 r.) W badanym okresie Miasto przeprowadziło inwestycje, związane z tworzeniem infrastruktury technicznej pod budownictwo mieszkaniowe na tym terenie:

- Przystąpiono do przygotowania dokumentacji technicznej na uzbrojenie dla terenu między ulicami Kołobrzaska – Nowomiejska w Wałczu. W 2010 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla części mieszkaniowej oraz dla części przemysłowej. Przystąpiono do prac zmierzających do zasilania w energię elektryczną obszaru objętego projektem. Wydatki Miasta na to zadanie wyniosły 970.409 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 337]

8.2. Rada Miasta uchwałą Nr IV/sXXX/235/05 z dnia 6 września 2005 r. uchwaliła „Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Miejskiej Wałcz na lata 2005-2013”. Plan zawierał m.in. Kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej dla miasta Wałcza – I etap. Celem zadań realizowanych w ramach tego projektu było uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej w mieście w wyniku, którego z usług tych będzie korzystało większe grono odbiorców, a świadczone usługi będą znacznie wyższej jakości. Przyjęto, że w latach 2005 – 2006 zostanie wykonana dokumentacja projektowa oraz 4,2 km sieci wodociągowej na osiedlu Chrzastkowo. Zaplanowano, że wykonanie dokumentacji będzie kosztowało

ell

21

1.326 tys. zł i będzie pochodzić z budżetu Miasta. Środki na budowę sieci wodociągowej pochodzić będą z budżetu Miasta (250 tys. zł) oraz z zaciągniętego kredytu (1.574 tys. zł).

W uchwale przyjęto także wielkość, na jaką zostaną zrealizowane inwestycje infrastruktury wodno – kanalizacyjnej w latach 2005 – 2013. Zaplanowano wykonanie 79,5 km sieci wodociągowej (rozdzielczej), w tym sieć magistralna 4,5 km, zaplanowano wykonanie 81,7 km sieci kanalizacji sanitarnej oraz 39,4 km sieci kanalizacji deszczowej.

[Dowód: akta kontroli str.177-185]

8.3. W 2008 r. Zakład Wodociągów i Kanalizacji spółka z o.o. (Spółka miejska „ZWIK”) wykonał w Mieście renowację sieci kanalizacyjnej w Al. Zdobywców Wału Pomorskiego na kwotę 1.563,31 tys. zł (plan 2.000 tys. zł), wymieniono 17 szt. przyłączy wodociągowych (plan 15 szt.) na kwotę 51,78 tys. zł. Poza planem wykonano m.in.: montaż zastawek kanałowych na oczyszczalni ścieków – 16 szt. – 50 tys. zł, przyłącze kanalizacyjne przy ul. 1 Maja. W planie na 2009 r. przyjęto: renowację odcinka kanalizacji sanitarnej – ul. Tysiąclecia, wykup kanalizacji sanitarnej – osiedle Olimpijskie, remont odżelaziaczy i odmanganiaczy na ujęciu wody przy ul. Podgórnjej, likwidację sieci wodociągowej z wymianą przyłączy – ul. Ogrodowa. Łączny koszt ww. inwestycji zaplanowano na 625 tys. zł. Zadania zaplanowane w 2009 r. zrealizowano na kwotę 199,72 tys. zł w 2009 i 2010 r.

W 2010 r. zaplanowano modernizację technologii uzdatniania wody na ujęciu – ul. Zbożowa, modernizację technologii uzdatniania wody na ujęciu przy ul. Bydgoskiej, modernizację punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków – ul. Wronia, wymianę sieci rozdzielczej w ul. Ciasnej, budowę sieci wodociągowej – os. Zacisze, budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej - ul Bracka, budowę sieci wodociągowej – ul. Budowlanych (Specjalna Strefa Ekonomiczna), renowację sieci wodociągowej na terenie PWSZ w Wałczu – ul. Wojska Polskiego. Łączny koszt ww. inwestycji zaplanowano na 6.232 tys. zł. W 2010 r. zrealizowano na kwotę 417,84 zł.

Pozostałe inwestycje nie zrealizowane w 2009 r. i 2010 r. przyjęto ich realizację w ramach projektu „Kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej dla miasta Wałcza”. Projekt ten, którego realizacja zaplanowana była na lata 2005 – 2013 na kwotę 88.464,17 tys. zł, wg stanu na koniec 2010 r. został zrealizowany na kwotę 2.317,86 tys. zł (z Gminy 2.000 tys. zł), co stanowiło 2,6% planu. W 2011 r. zaplanowano na realizację tego projektu wydatek w kwocie 1.000 tys. zł.

Długość sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej oraz liczbę przyłączy do tych sieci na terenie gminy w okresie 1 stycznia 2008 - 30 czerwca 2011 r., przedstawiono w tabeli poniżej:

Stan na dzień	Długość sieci (km)			Liczba przyłączy do sieci		
	wodociągowej	kanalizacyjnej	gazowej	wodociągowej	kanalizacyjnej	gazowej
1	2	3	4	5	6	7
01.01.2008 r.	48,6	39,0	78.266	1.744	1.256	1.978
31.12.2008 r.	48,6	39,0	78.709	1.759	1.271	1.958
31.12.2009 r.	48,6	39,0	85.363	1.781	1.288	1.968
31.12.2010 r.	48,8	39,6	85.806	1.795	1.300	1.987
30.06.2011 r.	48,8	39,6	86.099	1.795	1.300	2.061

[Dowód: akta kontroli str. 319-327, 331]

9. Źródła finansowania realizacji infrastruktury technicznej.

Miasto wykonało następujące zadania inwestycyjne:

w 2008 r. – przebudowa infrastruktury kanalizacyjnej ul. Aleja Zdobywców Wału Pomorskiego i ul. Kilińszczaków na kwotę 124,9 tys. zł, środki na realizację tego zadania pochodziły z umorzenia części pożyczki udzielonej gminie przez WFOŚiGW w Szczecinie; rozbudowa oświetlenia ulicy Południowej, oświetlenie - Osiedle Wileńskie, - Osiedle Chrząstkowo, - ul. Kołobrzaska, łączny koszt oświetlenia tych terenów wyniósł w 2008 r. – 248,7 tys. zł;

w 2009 r. – budowa oświetlenia ul. Okrężnej, Zaulek Chełmiński, Wronia, Kołobrzaska – Morska, Nowe Morzyce – Ośrodek Edukacji Leśnej w łącznej kwocie 428,4 tys. zł;

w 2010 r. wykonano oświetlenie: ul. Połczyńskiej, ul. 12 Lutego, Osiedle Raduń (przebudowa), Osiedle Tysiąclecia A-B-C-D, ul. Kościuszki – 1 Maja na łączną kwotę 200 tys. zł. W całym tym okresie wykonano także szereg prac związanych z poprawą funkcjonowania dróg chodników miejskich, w tym przebudowa ulic: Kolejowej (na odcinku od ul. Południowej do ul. Wojska Polskiego) i ul. Południowej (wartość tego zadania wyniosła 1.884,9 tys. zł – lata 2009-2010). Ww. zadania finansowane były z środków własnych.

Miasto nie korzystało z kredytów ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz z innych źródeł (dotacje, pożyczki, kredyty inne niż KFM) na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

W sprawie nie korzystania przez Miasto z kredytów ze środków KFM oraz innych źródeł, Burmistrz Zdzisław Tuderek wyjaśnił: „W latach 2008-2010 ze względu na niskie planowane nakłady na rozwój infrastruktury pod budownictwo mieszkaniowe nie zachodziła potrzeba korzystania z zewnętrznych preferencyjnych źródeł finansowania. Poniesione nakłady w 2009 r. (970.409 zł na dokumentację projektową uzbrojenia terenu) sfinansowane zostały w ramach zaciągniętego kredytu bankowego finansującego ogólny deficyt budżetu w 2009 r.”.

W

W

[Dowód: akta kontroli str. 303-305, 403, 407-428, 431]

Miasto w badanych latach rozpoczęło realizację zadania pn. „Kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej dla miasta Wałcz”. W latach 2007-2010 Gmina wydała na to zadanie 2.349,4 tys. zł. Inwestycja została przekazana do realizacji do Spółki gminnej ZWiK, której w latach 2009-2010 przekazano w formie dokapitalizowania 2.000.000 zł. W badanym okresie kwotę 349,4 tys. wydano na pozwolenia wodno – prawne, dokumentację projektową oraz zakup samochodu na potrzeby projektu.

Zadanie uzyskało dofinansowanie ze środków Funduszu Spójności Priorytetu I Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko.

Gmina w latach 2008-2010 rozpoczęła także uzbrojenie techniczne terenu między ul. Kołobrzeską – Nowomiejską.

Wartość dokumentacji technicznej pod uzbrojenie tego terenu wyniosła w badanym okresie 970.409,00 zł (finansowanie z środków własnych Gminy).

[Dowód: akta kontroli str. 407, 425-427]

10. Nabywanie i wykorzystanie gruntów pod inwestycje mieszkaniowe

Miasto w badanych latach nabyło grunty na cele inwestycyjne związane z uzbrojeniem technicznym terenu pod budownictwo mieszkaniowe przy ul. Kołobrzeskiej – Nowomiejskiej. Pozyskanie terenów w drodze wyłączenia na ww. cele, zgodnie z decyzjami wydanymi przez Starostę Wałeckiego oraz wg operatów szacunkowych wyniosło łącznie 914.601,00 zł, z tego zapłacono na podstawie decyzji Starosty kwotę łączną 562.264,00 zł – zapłata w okresie kwiecień, maj 2011 r., oraz wg operatów szacunkowych wartość pozostałych gruntów została wyceniona na 352.337,00 zł.

Miasto w 2011 r. zakupiło także grunt na cele służące potrzebom mieszkaniowym za kwotę 15.054,00 zł na Osiedlu Nowe Morzyce - 2 działki gruntu o powierzchni łącznej 0.0151 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 337-367, 475-481]

11. Promowanie terenów inwestycyjnych.

Urząd w badanych latach nie prowadził działalności promocyjnej, która mogłaby przyczynić się do napływu inwestycji o charakterze mieszkaniowym.

W sprawie braku promocji w tym zakresie Burmistrz wyjaśnił: *„W ramach promocji, Gmina Miejska Wałcz zabiega głównie o lokowanie w mieście nowych zakładów pracy. Rozwój gospodarki jest czynnikiem rozwoju miasta i w dużym stopniu to właśnie uzależnia budowę nowych domów i wzrost liczby mieszkańców. W badanym okresie zauważono coroczną migrację malejącą – ubyłoby 451 mieszkańców stałych Gmina nieustannie podejmuje*

lll

lll

wysiłki zachęcania mieszkańców Poznania, Wrocławia, Śląska do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe w Wałczu podczas targów, giełd turystyczno-gospodarczych oraz na corocznych dniach Województwa Zachodniopomorskiego przedstawiając swoje oferty”.

[Dowód: akta kontroli str. 303-305, 431, 433-435]

12. Źródła finansowania rozwoju mieszkalnictwa.

12.1. TBS sp. z o.o. w Wałczu w badanych latach przeprowadził zadanie inwestycyjne pn.: „Budowa budynku mieszkalnego 56-rodzinnego przy Alei Zdobywców Wału Pomorskiego w Wałczu”. W dniu 28.09.2007 r. TBS złożył wniosek (132/2007) do Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie kredytu na ww. przedsięwzięcie. Ostateczny wniosek do BGK został złożony w dniu 30.12.2009 r. Całość inwestycji zaplanowano na kwotę 8.099.191,45 zł, wniosek o kredyt obejmował 65,36% tej kwoty, tj. 5.294.000 zł, środki własne w wysokości 2.805.191,45 zł stanowiły 34,64% inwestycji. W dniu 20.09.2007 r. pomiędzy Miastem Wałcz, a TBS zawarto porozumienie, w którym zobowiązano TBS do przyjęcia w poczet przyszłych najemców osoby niepełnosprawne wskazane przez Miasto, oraz po każdorazowym przedsięwzięciu budowlanym (budowa mieszkań pod wynajem przy udziale środków z KFM) TBS powiadomi Gminę o możliwości zasiedlenia mieszkań przez osoby niepełnosprawne, a gmina takie osoby wskaże. W dniu 04.08.2010 r. pomiędzy BGK, a TBS w Wałczu zawarta została umowa (Nr 12002250/28/2010) kredytowa na przedsięwzięcie inwestycyjno – budowlane, wspierające budownictwo mieszkaniowe w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego („Budowa budynku mieszkalnego 56-rodzinnego przy Alei Zdobywców Wału Pomorskiego w Wałczu”). Przyjęto termin rozpoczęcia inwestycji na październik 2009 r., zakończenia inwestycji – kwiecień 2011 r., przekazanie do użytkowania – maj 2011 r., rozliczenia inwestycji – czerwiec 2011 r., oraz kwotę kredytu w wysokości 5.294.000,00 zł. W dniu 29.04.2011 r. komisja składająca się z przedstawicieli TBS oraz wykonawcy „Betpol” Donowski, Wysocki – spółka jawna, dokonali odbioru końcowego wykonania robót budowlanych ww. zadania inwestycyjnego. Komisja stwierdziła m. in., że budynek odpowiada przeznaczeniu i spełnia warunki do wystąpienia z wnioskiem do właściwego organu nadzoru budowlanego o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku. Betpol udzielił TBS gwarancji na przedmiot umowy na okres 60 miesięcy, licząc od daty zakończenia odbioru. Przyjęto, że kredyt ten zostanie wypłacony w 9 transzach, poczynając od września 2010 r. do czerwca 2011 r. W dniu 29.04.2011 r. protokolarnie komisja w składzie przedstawiciele Zamawiającego oraz Wykonawcy dokonała odbioru końcowego budynku. Budynek składał się z 56 mieszkań o łącznej powierzchni 2.997,15 m², z tego powierzchni użytkowej 2.684,25 m², oraz 312,90 m² komórek

CS

28.

lokatorskich przynależnych do mieszkań. Inwestycja przebiegała zgodnie z planem rzeczowo – finansowym.

[Dowód: akta kontroli str. 187- 245, 263 – 265, 507-510]

12.2. Miasto w badanym okresie nie prowadziło innych inwestycji mieszkaniowych, nie korzystało z finansowego wsparcia z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, Funduszu Dopłat, Funduszu Rozwoju Inwestycji Komunalnych. Nie korzystano także z zewnętrznych źródeł finansowych na inwestycje termomodernizacyjne w mieszkalnictwie. W badanym okresie Miasto nie prowadziło budowy mieszkań socjalnych i komunalnych.

W sprawie braku inwestycji związanych z budową lokali socjalnych i komunalnych oraz nie wykorzystywania zewnętrznych instrumentów finansowania budownictwa mieszkaniowego w tym zakresie Burmistrz wyjaśnił: *„Miasto w latach 2008-2010, ze względu na ograniczone środki finansowe, bardzo wysokie kwoty wypłacanych dodatków mieszkaniowych oraz konieczność realizacji wcześniej podjętych działań wynikających z Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy dotychczas nie było stać na budownictwo socjalne. Koszty budowy budynku mieszkalnego są bardzo duże a wsparcie państwa na zasadach określonych w Ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z dnia 29 grudnia 2006 r. ze zmianami) jest niewystarczające”.*

[Dowód: akta kontroli str. 303-305, 431]

13. Lokale wyłączone z użytkowania

W latach 2008- 2010 z użytkowania wyłączone zostały 2 lokale: 1 po pożarze lokalu o powierzchni 37,15 m² przy ul. Robotniczej 2/4A (lokal przeznaczony do rozbiórki), oraz 1 lokal wyłączony z użytkowania o powierzchni 10,07 m² z uwagi na zły stan techniczny przy ul. Okulickiego 24/8. W 2008 r. w zasobie mieszkaniowym Miasta było łącznie 5 lokali niezamieszkałych (pustostanów) o powierzchni 204,93 m², w 2009 r. takich lokali było 9 o powierzchni łącznej 366,86 m² i w 2010 r. 4 lokale o powierzchni łącznej 175,33 m². Spośród 5 lokali niezamieszkałych w 2008 r., (2 lokale opisano powyżej), 1 przekazano aportem do TBS oraz 2 lokale po przeprowadzeniu remontu zasiedlono w 2009 r. Spośród 9 lokali niezamieszkałych w 2009 r., 5 lokali po przeprowadzeniu remontu zostało zasiedlonych, 3 lokale przeznaczono do remontu oraz 1 uległ likwidacji w wyniku rozbiórki. Spośród 4 lokali niezamieszkałych w 2010 r., 1 lokal przeznaczono do remontu (po zgonie lokatora), 1 uległ likwidacji w wyniku rozbiórki, 1 porzucony przez lokatora po remoncie został zasiedlony w 2011 r. oraz 1 lokal, który powstał po podziale przeznaczono do remontu.

[Dowód: akta kontroli str. 309, 443-445]