**Warszawa, 4.12.2022 r.**

**Znak sprawy:** KW-WI.1712.52.2022.MNO

**Pan**

**Janusz Gronkiewicz Dyrektor**

**Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga - Południe m.st. Warszawy ul. Walewska 4 04 - 022 Warszawa**

# **Wystąpienie pokontrolne**

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy (z późn. zm.), w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga - Południe m.st. Warszawy (zwanym dalej „ZGN", lub „jednostką kontrolowaną") w okresie od dnia 17 maja 2022 r. do dnia 6 czerwca 2022 r., w zakresie wykonania zadań zgodnie z Zarządzeniem nr 754/2018 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2018 r, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 7 czerwca 2022 r., stosownie do § 39 ust. 1 i 4 Zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), przekazuję Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Zakres przeprowadzonej kontroli obejmował sprawdzenie stosowania Zarządzenia Nr 754/2018 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2018 r. w sprawie zgłaszania przez ZGN do Dyrektora Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków planowanych inwestycji przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy.

W Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga - Południe m.st. Warszawy osobą sprawującą bezpośredni nadzór nad realizacją postanowień określonych w zarządzeniu nr 754/2018 Prezydenta m.st. Warszawy jest Kierownik Działu Technicznego.

W § 3 Zarządzenia nr 754/2018 określono, iż jednostki m.st. Warszawy informują w formie pisemnej Dyrektora BSKZ o zamiarze podjęcia inwestycji. Natomiast w § 2 wskazano, iż ilekroć w niniejszym zarządzeniu mowa jest o inwestycji - rozumie się przez to działania mogące prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku nieruchomego, w szczególności roboty budowlane. Stwierdzono, iż ZGN dla Dzielnicy Praga - Południe nie dla każdej roboty budowlanej prowadzonej przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków występował do Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków (dalej BSKZ).

W toku przeprowadzonych czynności kontrolnych ustalono, iż:

Jednostka kontrolowane w okrenie objętym kontrolą tj. w latach 2020 - 2021 zrealizowała łącznie 128 zadań.

W 2020 r. ZGN zrealizował łącznie 64 zadań, w tym 56 remontów w lokalach mieszkalnych oraz 8 inwestycji. Wszystkie remontowane lokale mieszkalne znajdowały się w budynkach ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Jedynie w 1 przypadku BSKZ został powiadomiony o remoncie - dotyczyło to remont pustostanu położonego przy ul. Racławicka 17, wykonanego na podstawie Porozumeinia (nrGN/MO/TP54/2020/PPŁD) zawartego z Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

W pozostałych 55 przypadkach Dyrektor BSKZ nie został powiadomiony.

W 2021 r. jednostka zrealizowała również 64 zadania w tym 52 remonty pustostanów w budynkach wpisanych w GEZ oraz 12 inwestycji.

We wszystkich 52 przypadkach - dotyczących ww. remontów Dyrektor BSKZ nie został powiadomiony.

W związku w powyższymi ustaleniami dotyczącymi braku zawiawiadomień do BSKZ Pan Marek Czarnecki Zastępca Dyrektora ZGN złożył następujące wyjaśnienia cyt.:

„ W myśl art. 39 ust. 3 ustawy Prawo Budowlane Wojewódzki Konserwator Zabytków dysponuje uprawnieniem do wydawania wiążących zaleceń dotyczących planowanych robót budowlanych w stosunku do obiektów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków ale tylko w przypadku robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę.

Nie ma obowiązku występowania do Konserwatora Zabytków o wydanie pozwolenia na wykonanie prac budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę prowadzonych przy budynku, który nie jest wpisany do rejestru zabytków, a jedynie do gminnej ewidencji zabytków."

W przypadku 9 inwestycji w latach 2020-2021ZGN zwrócił się do Dyrektora Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy w sprawie wydania stosownych opinii lub wytycznych.

W odniesieniu do 11 zadań inwestycyjnych Dyrektor BSKZ nie został powiadomiony.

Jak wynika z pisemnych wyjaśnień złożonych przez Zastępcę Kierownika ZGN Pana Marka Czarneckiego cyt.:

„ Zgodnie z pismem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30.01.2020 r. (znak pisma: WZW.5183.110.2020.MK/KKj ZGN uzyskał informacje, że w budynkach ujętych w gminnej ewidencji wszelkie prace budowlane wewnątrz budynku nie są objęte ochroną konserwatorską. Odpowiedź uzyskaną w ww. piśmie jednostka przyjęła jako wytyczne do ogłaszania inwestycji."

Należy tu podkreślić, iż zgodnie z Zarządzeniem nr 754/2018 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 14 maja 2018 r. jednostki organizacyjne m.st. Warszawy są zobowiązane do powiadomienia Dyrektora Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków o zamiarze podjęcia prac budowlanych.

Obowiązek ten jest niezależny od faktu czy dokonano także powiadomienia do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zarządzenie nr 754/2018 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy należy stosować, zgodnie z § 2 pkt 1, w szczególności przed przystąpieniem do robót budowlanych (budowy, przebudowy, montażu, remontu, rozbiórki obiektu budowlanego), które mogą prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku nieruchomego, który jest wpisany do rejestru zabytków jak i ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków bądź położony na terenie ujętym w GEZ.

W dodatkowych pisemnych wyjaśnieniach Pan Janusz Gronkiewicz Dyrektor ZGN podał m.in., iż: „/.../. W przypadku robót ograniczonych swym zakresem do wnętrza budynku ZGN kierował się definicją inwestycji przytoczoną w §2 pkt 1) Zarządzenia 754/2018

oraz stanowiskiem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. MWKZ stanowi iż w budynkach ujętych w GEZ wyposażenie i wykończenie wnętrza budynku nie są objęte ochroną konserwatorską. Definicja inwestycji przytoczona w Zarządzeniu mówi, że do BSKZ należy zgłaszać działania, które mogą prowadzić do naruszenia bądź zmiany wyglądu zabytku nieruchomego.

Mając na uwadze powyższe wszelkie naprawy, których zakres robót ograniczał się do wnętrza budynku nie zostały zgłoszone do Dyrektora BSKZ.

/.../Podsumowując powyższe remont to odtworzenie części budynku, a inwestycja to zwiększenie jego wartości, często związane za zmianą struktury nieruchomości. W myśl tak zrozumianych definicji wynikających z różnych aktów prawnych oraz interpretacji MWKZ w latach kontrolowanych tj. 2020 - 2021 r., ZGN realizował remonty pustostanów i lokali użytkowych w budynkach wpisanych do GEZ o których BSKZ nie został powiadomiony.

W piśmie z dnia 12.08.2022 r. Dyrektor Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków przedstawił swoją interpretację definicji inwestycji i sprecyzował o jakich planowanych działaniach w zabytku nieruchomym należy Go informować. Jednak zdaniem ZGN interpretacja prawa nie stanowi jego źródła. Niemniej jednak będziemy informować o wszystkich planowanych robotach budowlanych w budynkach wpisanych do Rejestr Zabytków oraz ujętych w GEZ."

Zgodnie z zarządzeniem nr 754/2018 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 14 maja 2018 r. jednostki m.st. Warszawy informują w formie pisemnej Dyrektora Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków o zamiarze podjęcia inwestycji, wskazując w szczególności:

1. Zabytek, którego dotyczy inwestycja;
2. Przewidywany czas rozpoczęcia i zakończenia inwestycji;
3. Charakter i zakres inwestycji;
4. Szacowany koszt inwestycji;

W przypadku 9 zawiadomień złożonych przez ZGN (6 w roku 2020 oraz 3 w roku 2021):

1. We wszystkich 9 przypadkach podany został adres, którego dotyczy zabytek;
2. We wszystkich 9 przypadkach wniosek zawiera przewidywany czas rozpoczęcia i zakończenia inwestycji;
3. We wszystkich 9 przypadkach określony został charakter i zakres inwestycji;
4. W 2 z 9 przypadków wnioski nie zawierały szacowanego kosztorysu planowanej inwestycji.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Występować do BSKZ o opinię dla każdej roboty budowlanej (tj. budowa, przebudowa, montaż, remont, rozbiórka obiektu budowlanego rtp.), która może prowadzić do naruszenia substancji lub do zmiany wyglądu zabytku nieruchomego.
2. Przekazywać informacje do BSKZ o zamiarze podjęcia inwestycji zawierające wszystkie dane określone w § 3 Zarządzenia nr 754/2018 r. Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2018 r.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pani w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia niniejszego Wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych i wykorzystania uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zaleceń pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuję Pana do przekazania kopii ww. informacji Pani Renacie Kaznowskiej Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy, Panu Michałowi Krasuckiemu Dyrektorowi Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy oraz Panu Tomaszowi Kucharskiemu Burmistrzowi Dzielnicy Praga - Południe m.st. Warszawy.

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA KONTROLI /-/ Piotr Sielecki

Do wiadomości:

1. Pani Renata Kaznowska Zastępca Prezydenta m.st. Warstwy.
2. Pan Michał Krasucki Dyrektor Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy.
3. Pan Tomasz Kucharski Dzielnicy Praga - Południe m.sjL Warszawy