Warszawa, 07.09.2022 r.

**Znak sprawy:** KW-WIA.1712.29.2022 BBA

Pani

Anna Rzepka p.o. Dyrektora

Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawa ul. Irysowa 19 02-660 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 Mokotów m.st. Warszawy (zwanego dalej ZGN Mokotów lub jednostka kontrolowana) w okresie od 9 maja 2022 r. do 25 maja 2022 r., w zakresie „Wykonywania zadań zgodnie z zarządzeniem nr 754/2018 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy, z dnia 14 maja 2018 r.,", której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 27.05.2022 r., stosownie do § 39 ust. 1 i ust. 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 Pani 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 Mokotów planowanych inwestycji przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy.

W ZGN w Dzielnicy Mokotów osobą sprawującą nadzór nad stosowaniem zarządzenia nr 754/2018 Prezydenta m.st. Warszawy jest Kierownik Działu Planowania Remontów. W dziale tym zatrudnionych jest 8 osób. Bezpośrednim prowadzeniem remontów i zadań inwestycyjnych zajmują się branżowi inspektorzy nadzoru - ogółem 47 osób.

Stwierdzono, iż ZGN dla Dzielnicy Mokotów 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 § 1 Zarządzenia nr 754/2018 określono, iż „Zarządzenie określa zasady udziału Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków Urzędu m. st. Warszawy w realizacji inwestycji przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków m. st. Warszawy, w tym układów urbanistycznych oraz zorganizowanej zieleni, podejmowanych przez jednostki m. st. Warszawy. Natomiast w § 2 wskazano, iż ilekroć w niniejszym zarządzeniu mowa jest o: 1) inwestycji - rozumie się przez to działania mogące prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku nieruchomego, w szczególności roboty budowlane. Z wyjaśnień jednostki kontrolowanej w powyższym zakresie wynika, iż cyt: „(...) Niestety przedmiotowe zarządzenie należy określić jako nieprecyzyjne i niepełne. Brakuje w nim uregulowania rozdziału kompetencji pomiędzy MWKZ a SKZ. W tej sytuacji Inspektorzy nadzoru każdorazowo polegają na subiektywnej ocenie popartej doświadczeniem i wiedzą z zakresu prawa budowlanego i ochrony dóbr kultury materialnej. Podstawowym kryterium występowania do organów konserwatorskich, jakie stosują jest ustalenie czy: obiekt, układ urbanistyczny był zabytkiem, czy ujęty jest w GEZ lub czy prace związane są z elementami przedstawiającymi wartości dziedzictwa kulturowego.

Drugim kryterium jest zweryfikowanie zadania i ustalenie, czy planowane roboty są pracami konserwacyjnymi czy też remontowymi a ich zakres logicznie przystaje lub nie do obowiązku ochrony zabytków w szerokim tego słowa znaczeniu. Ponieważ SKZ wydaje jedynie opinie i zalecenia, w sprawach, w których wymagane jest uzyskanie decyzji występowano do MKZ. (...)"

W związku z powyższym jednostka kontrolowana wyjaśniła również, iż cyt.: „W okresie kontrolowanym (tj. 2020,2021) ZGN nie wykonywał robót polegających na przeprowadzeniu działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku nieruchomego, w szczególności inwestycyjnych prac budowlanych przy obiektach zakwalifikowanych jako zabytki"

W zakresie inwestycji oraz planowanych remontów ustalono, iż:

* w 2020 roku ZGN Mokotów zrealizował łącznie 325 zadań, w tym w obiektach ujętych

w Gminnej Ewidencji Zabytków (dalej GEZ) 129 zadań. Nie wykonywano prac dotyczących obiektów zabytkowych podlegających ochronie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zwanego dalej MKZ). Nie wykonano żadnej inwestycji budowlanej.

* w 2021 roku zrealizowano łącznie 330 zadań, w tym w obiektach ujętych w GEZ 136 zadań, z czego wykonano 2 zadania inwestycyjne. Nie wykonywano prac dotyczących obiektów zabytkowych. Zadania inwestycyjne dotyczyły robót budowlanych przy:

1. ul. Zaniemyskiej 4. Z wyjaśnień jednostki wynika, iż cyt.: „Zadanie dotyczyło wykonania chodnika w miejscu przedeptu. Obszar Urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków. Zadanie jednak nie dotyczyło zabytku. (...). Ze względu na pilną potrzebę zrealizowania zadania odstąpiono od uzyskania opinii SKZ." Nie wykonywano prac dotyczących obiektów zabytkowych;
2. ul. Dąbrowskiego 117. Z wyjaśnień jednostki wynika, iż cyt.: „obiekt położony na terenie Układu Urbanistycznego i zespołu budowlanego Osiedla WSM Mokotów. Budynek nie jest ujęty w GEZ ani w ewidencji zabytków. Zadanie obejmowało termomodernizację budynku mieszkalnego wraz z doposażeniem w instalacje c.o. i c.w. Ze względu na dofinansowanie inwestycji ze środków budżetu m.st. Warszawy z obszaru funkcjonalnego SMOG o decyzję WMKZ wystąpiono już 2019 r. Otrzymano ją także w 2019 roku w formie papierowej. Natomiast BSKZzostało o inwestycji powiadomione poprzez przekazanie drogą mailową informacji o planowanych na 2020 r. zadaniach remontowych (...)"

* w latach 2020-2021ZGN Mokotów zwrócił się 33 razy do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wydanie decyzji. Jedynie w 3 przypadkach wcześniej zawiadomiono BSKZ.

Z 34 losowo wybranych zadań w zakresie inwestycji oraz planowanych remontów ujętych w GEZ:

* w 9 przypadkach wystąpiono pisemnie lub poprzez e-mail do BSKZ o wydanie opinii. Wystąpienia te nie zawierały wszystkich wymienionych informacji zgodnie z § 3 Zarządzenia nr 754/2018 r. Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2018 r.;
* w 14 przypadkach wystąpiono do MKZ z prośbą o decyzję, z czego w 2 przypadkach równocześnie do BSKZ;
* w 4 przypadkach roboty zostały zgłoszono do WAiB z czego w 2 przypadkach jako awaria;
* w 7 pozostałych przypadkach nie wystąpiono o opinię/decyzję z innych powodów np. wg wyjaśnień: pozostawiony lokal w bardzo dobrym stanie, zakres robót nie wymagał wystąpienia do KZ, informacja zbiorcza o planowanym remoncie, w lokalu nie znajdowały się zabytkowe elementy, remontowany w niskim standardzie i w krótkim czasie, remont lokalu musiał zostać wykonany pilnie i poinformowano o pracach w trakcie trwania remontu, itp.

W toku przeprowadzonych czynności kontrolnych ustalono, iż w okresie objętym kontrolą (tj. w latach 2020 - 2021)

* w 2 przypadkach . iSKZ wyznaczyło pracownika

do sprawowania nadzoru nad realizacją zadania;

* zrealizowane w 2021 r. zadania inwestycyjne nie wymagały wsparcia technicznego ze strony BSKZ;
* w 1 przypadku Opinia BSKZ różniła się od opinii MKZ. Sprawa dotyczyła rodzaju planowanych do wymiany okien w budynku przy ul. Asfaltowej 15 (BSKZ nakazał wykonanie okien drewnianych, a MKZ dopuścił plastikowe);
* jednostka kontrolowana nie posiada informacji o weryfikowaniu przez BSKZ zaleceń po realizacji przez ZGN Mokotów zadań inwestycyjnych.

W okresie objętym kontrolą ZGN Mokotów weryfikował budżet obywatelski:

* w 2020 r. wstępnie zweryfikowano 22 zgłoszone zadania z czego w 2 przypadkach zadania położone były na terenie GEZ, natomiast zgonie z § 3 ww. Zarządzenia dopiero na etapie zamiaru podjęcia inwestycji należy pisemnie poinformować Dyrektora BSKZ. Spośród wszystkich zweryfikowanych zadań 1 zadanie zwyciężyło i zostało zrealizowane. Prace wykonywano, teren nie jest objęty w GEZ;
* w 2021 r. wstępnie zweryfikowano 21 zgłoszonych zadań z czego w 5 przypadkach zadania położone były na terenie GEZ, natomiast już na tym etapie jednostka kontrolowana wystąpiła o opinie do BSKZ. Z pośród wszystkich zweryfikowanych zadań 4 zadania zwyciężyły i z ostały zrealizowane zgodnie z podpisaną umową. 1 zadanie realizowano na terenie objętym GEZ i uzyskano niezbędne opinie.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Występować do BSKZ o opinię dla każdej roboty budowlanej (tj. budowa, przebudowa, montaż, remont, rozbiórka obiektu budowlanego itp.), 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 daty doręczenia niniejszego Wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń/wniosków pokontrolnych i wykorzystaniu uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zaleceń/wniosków pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuję Panią do przekazania kopii ww. informacji Pani Renacie Kaznowskiej Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy, Panu Michałowi Krasuckiemu Dyrektorowi Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków oraz Panu Rafałowi Miastowskiemu Burmistrzowi Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.

DYREKTOR BIURA KONTROLI /-/ Ewa Graniewska

Do wiadomości:

1. Pani Renata Kaznowska Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy
2. Pan Michał Krasucki Dyrektor Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków
3. Pan Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy