Warszawa, 13 września 2022 r.

**Znak sprawy:** KW-WI.1712.30.2022.MNO

**Pani**

**Małgorzata Gawęcka Dyrektor**

**Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy ul. Szwoleżerów 5**

**00 - 464 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 Śródmieście 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 Pani niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Przedmiot przeprowadzonej kontroli obejmował badanie oraz proces realizacji Zarządzenia Nr 754/2018 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2018 r.[[1]](#footnote-1) w zakresie inwestycji przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy w Dzielnicy Śródmieście m.st Warszawy.

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

Biuro Kontroli pozytywnie ocenia działania ZGN w zakresie realizacji ww. Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy z uwagami dotyczącymi przypadków zawiadamiania Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zwanego dalej MWKZ) bez wcześniejszego powiadomienia Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków.

W toku kontroli ustalono, iż:

ZGN zrealizował w 2020 r. 269 zadań, w tym 85 remontów lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 2 inwestycje dotyczące budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (zwanej dalej GEZ) lub rejestru zabytków.

W roku 2021 zrealziowano 239 zadań, w tym 109 remontów lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 3 inwestycje dotyczące budynków wpisanych do GEZ lub rejestru zabytków.

W większości przypadków remontów i inwestycji w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub GEZ, ZGN zwracał się do Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy (zwanego dalej BSKZ) o opinie lub wytyczne.

W roku 2020 roku ZGN zrealizował 2 zadania inwestycyjne z czego zgłoszenia do BSKZ dokonano w 1 przypadku (przebudowa lokalu użytkowego dawnej apteki przy ul. Armii Ludowej 9).

W przypadku wykonania dokumentacji projektowej dla przebudowy budynku mieszkalno - użytkowego przy ul. Solec 46/46a - zgłoszenia dokonano tylko MWKZ.

W roku 2021 roku ZGN zrealizował 3 zadania inwestycyjne w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub GEZ, o których nie poinformowano BSKZ:

* wykonanie dokumentacji projektowej dla przebudowy lokalu w al. Jerozolimskich 51 - budynek wpisany do rejestru zabytków,
* wykonanie oświetlenia terenu podwórek z wyposażeniem w elementy małej architektury przy ul. Bednarskiej 7 i 9 (montaż lamp oświetleniowych oraz ławek) - obszar wpisany

do rejestru zabytków-Decyzja Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Śródmieścia m.st. Warszawy (decyzja wydana przed wprowadzeniem Zarządzenia),

* dostosowanie budynku przy ul. Zgody 11 (budynek wpisany do GEZ) do obowiązujących przepisów p.poż.-prace budowlane w obrębie klatki schodowej, - montaż płytek ceramicznych) - prace rozpoczęte w 2020 r. ale zakończone w 2021 r. Decyzja Wydziału

Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy (decyzja wydana przed wprowadzeniem Zarządzenia).

Z uzyskanych wyjaśnień wynika, iż w przypadku lokalu w Al. Jerozolimskich 51 „zadanie jest w całości wykonywane na podstawie Porozumienia o współpracy nr MPW.DF.075.60.2018 z 31.07.2018 r. pomiędzy miastem m.st. Warszawa a Muzeum Powstania Warszawskiego.

Prace przebudowy lokalu po dawnym sklepie mięsnym na nową kawiarnię dla MPW muszą zostać wykonane na podstawie wykonanej przez MPW koncepcji oraz projektu budowlanego uzgodnionego z MWKZ. Z tego też powodu ZGN wystąpił o zalecenia konserwatorskie bezpośrednio do MWKZ."

W przypadku zadania Bednarska 7 i 9 oraz budynku przy ul. Zgody 11 - o zalecenia konserwatorskie wystąpiono przed wejściem w życie Zarządzenia nr 754/2018 z 14 maja 2018 r. Na ich postawie projektant wykonał projekt i uzyskał z MWKZ decyzje ze zgodą na wykonanie robót budowlanych.

Ponadto ustalono, iż w latach 2020 - 2021 jednostka kontrolowana w 6 przypadkach zwróciła się o wydanie zaleceń wyłącznie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

* w 2020 r 2 razy - sprawy dotyczyły:
* montażu reklam na elewacji kamienicy w obrębie staromiejskim (ul. Nowomiejska 1/3),
* możliwości podziału lokalu na 2 mniejsze samodzielne lokale. Wystąpiono o to na prośbę Wydziału Zasobów Lokalowych Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
* w 2021 r 4 razy - sprawy dotyczyły:

1. Al. Jerozolimskie 47 - budynek w rejestrze zabytków- w sprawie możliwości instalacji kotła gazowego, zalecenia były niezbędne dla Wspólnoty Mieszkaniowej w celu uzyskania

ich zgody na powyższe,

1. Al. Jerozolimskie 51 m. 17/17a - budynek w rejestrze zabytków - Wydział zasobów Lokalowych wystąpił do ZGN o uzyskanie zaleceń MWKZ w sprawie możliwości podziału lokalu na 2 mniejsze,
2. Freta 53/55 - najemca lokalu wystąpił do ZGN o uzyskanie zaleceń MWKZ w sprawie wykonania drzwi w miejscu istniejącego okna,
3. Zakroczymska 11a - sprawa dotyczyła terenu - remontu drogi wewnętrznej.

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 BSKZ o zamiarze podjęcia prac budowlanych. Obowiązek ten jest niezależny od powiadomienia MWKZ.

ZGN zwracał się do BSKZ się również w innych sprawach dotyczących np. przebudów lokali, robót dot. wymiany samych okien lub drzwi dot. niezrealizowanych remontów, dlatego też w roku 2020 uzyskał od BSKZ -190 opinii, natomiast w roku było to 2021 - 220 opinii BSKZ.

Na podstawie losowo wybranych 30 zadań z zakresu inwestycji oraz planowanych remontów (bieżących oraz pustostanów) wyszczególnionych w GEZ lub w rejestrze zabytków sprawdzono kompletność składanych wniosków o opinię.

Zgodnie z brzmieniem § 3 zarządzenia nr 754/2018 Prezydenta 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.

Z analizy wszystkich 30 wybranych do kontroli przypadków wynika, że:

1. W 30 wybranych do kontroli przypadkach podano dokładny adres nieruchomości (zabytku), którego dotyczy wymagana informacja.
2. W 29 przypadkach nie podano czasu rozpoczęcia i zakończenia prac (tylko w 1 przypadku tj. we wniosku sporządzonym w roku 2020 określony został czas rozpoczęcie i zakończenia robót).
3. We wszystkich 30 wybranych do kontroli przypadkach określono charakter i zakres prowadzonych inwestycji.
4. We wszystkich 30 wybranych do kontroli przypadkach nie określono szacunkowego kosztu inwestycji.

Z wyjaśnień złożonych przez Panią Małgorzatę Markowicz Kierownika Działu Technicznego ZGN Śródmieście m.st. Warszawy związanych z realizacją przedmiotowego Zarządzenia wynika, że: cyt.: ,,,Każde wystąpienie- wniosek do BSKZ - zawiera dokładny adres, opis planowanych robót do wykonania, informację o wpisie do GEZ /rejestrze zabytków oraz podany kontakt do osoby prowadzącej sprawę oraz z którą można się kontaktować w przypadku konieczności odbycia wizji w lokalu.

Nie podajemy kosztu planowanych robót, ponieważ każdorazowo przedmiary i kosztorysy inwestorskie w ZGN służby techniczne wykonują dopiero po otrzymaniu wytycznych BSKZ i/lub otrzymaniu decyzji MWKZ. Trzeba tu zaznaczyć, że takie informacje wg Zarządzenia powinny dotyczyć wyłącznie inwestycji - jednak i tutaj w przypadku inwestycji kosztorysy wykonuje się dopiero w trakcie wykonywania dokumentacji projektowej - a więc już po uzgodnieniach z BSKZ i MWKZ. Kolejność wykonywania czynności dot. przygotowania pustostanu do remontu reguluje wewnętrzne Zarządzenie Dyrektora ZGN Śródmieście nr 5/2017 z 14.02.2017 r.

(...) Szacunkowe koszty realizacji zadań są uzależnione od wytycznych konserwatorskich, co często powoduje, że końcowy koszt robót przez takie wytyczne jest większy nawet o 50% w stosunku do pierwotnie zakładanych kosztów wg obowiązujących standardów ZGN wykonywania remontów pustostanów mieszkalnych (np. przy wymianie klepki na klepkę zamiast na panele, przy odtwarzaniu pierwotnych okien i drzwi - nawet jeśli niemal w całej kamienicy są już wymienione okna na jednoramowe, zalecane jest odtwarzanie okien np. typu polskiego czy skrzynkowego, często z przekładaniem okuć, remoncie pieców kaflowych- często w złym stanie technicznym, ale nie historycznych itp.). (...) BSKZ nie zawierały informacji o terminie realizacji zadania.

Wynika to z faktu, że określenie dokładnych terminów nie jest możliwe, możliwe jest tylko ich planowanie. Jednak plany ulegają z reguły częstym modyfikacjom i zmianom ze względu np. na niewystarczającą ilość środków finansowych, nie wyłonienie wykonawcy zadania z powodu braku ofert lub unieważnienia postępowania publicznego (np. z powodu za wysokich ofert). Informujemy, że BSKZ nigdy nie zwracał naszej jednostce uwagi na fakt braku we wnioskach podanych terminów realizacji zadań."

Z dodatkowych wyjaśnień złożonych przez Panią Małgorzatę Markiewicz Kierownik Działu Technicznego w ZGN wynika, że BSKZ nigdy nie kierował do jednostki kontrolowanej uwag dotyczących braków w złożonych wnioskach m.in. dotyczących terminów realizacji zadań.

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 zgodnie z § 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 Panią 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 Aleksandrowi Ferens Burmistrzowi Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA KONTROLI /-/

Piotr Sielecki

Do wiadomości:

1. Pani Renata Kaznowska Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy.
2. Pan Michał Krasucki Dyrektor Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy.
3. Pan Aleksander Ferens Burmistrz Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

1. w sprawie udziału Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków w realizacji inwestycji przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta stołecznego Warszawy podejmowanych przez jednostki m.st. Warszawy. [↑](#footnote-ref-1)