Warszawa, 20 stycznia 2023 r.

**Znak sprawy:** KW-WIA.1712.64.2022 ВBA

Pan

Mateusz Matejewski Dyrektor

Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawa

ul. J. Bema 70

01-225 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 Wola m.st. Warszawy (zwanego dalej ZGN Wola lub jednostka kontrolowana) w okresie od 9 września 2022 r. do 29 września 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 6 października 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 Panu niniejsze Wystąpienie pokontrolne.

Zakres przeprowadzonej kontroli obejmował sprawdzenie stosowania Zarządzenia Nr 754/2018 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2018 r.[[1]](#footnote-1) w sprawie zgłaszania przez ZGN Wola planowanych inwestycji przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy.

W wyniku kontroli ustalono, iż ZGN w Dzielnicy Wola nie realizował w pełni Zarządzenia nr 754/2018 Prezydenta m.st. Warszawy w zakresie występowania do BSKZ o opinię przed przystąpieniem do realizacji zadania. W okresie kontrolowanym nie wystąpiono o opinie dla 2 zadań inwestycyjnych oraz 175 zadań remontowych zlokalizowanych na terenie GEZ lub RZ. 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 inwestycji - rozumie się przez to działania mogące prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku nieruchomego, w szczególności roboty budowlane.

Jak wyjaśnił Dyrektor ZGN Wola, cyt.: „W latach 2020-2021 w ramach realizacji zadań inwestycyjnych i remontowych były przypadki, w których ZGN dla dzielnicy Wola nie wystąpił o opinię do BSKZ, z uwagi na:

* zalecenia Stołecznego Konserwatora Zabytków uzyskane w latach poprzednich (2015-2018);
* decyzje PINB nakazujące realizacje prac zabezpieczających w trybie natychmiastowym;
* przesyłane do Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków zawiadomienia, postanowienia i decyzje pozwolenia na budowę wydawane przez Wydział Architektury i Budownictwa w trakcie toczącego się postępowania;
* prace remontowe realizowane wewnątrz budynku ujętym w gminnej ewidencji zabytków, które nie podlegają ochronie konserwatorskiej;
* regularne i sukcesywne wykonywanie prac remontowych w lokalach przeznaczonych do zamieszkania, zgodnie z wydawanymi przez Wydział Zasobów Lokalowych skierowaniami (realizacja prac polegająca na wymianie elementów w sposób odtworzeniowy z zachowaniem historycznego wyglądu pozwalająca skrócić czas oczekiwania na lokal)."

W toku kontroli ustalono także, iż jednostka kontrolowana w kilku przypadkach wystąpiła o decyzję tylko do MWKZ cyt.; „Tut. Zakład w latach 2020-2021 w ramach realizacji zadań inwestycyjnych i remontowych w 3 przypadkach zwrócił się tylko do Mazowieckiego Konserwatora Zabytków w celu wydania zaleceń konserwatorskich. Brak wystąpień do BSKZ nie było celowym działaniem Zakładu, a jedynie wynikało z przekonania pracownika/projektanta o braku konieczności uzyskania opinii na wstępnym etapie realizacji zadania."

Sprawdzając wykonane przez ZGN Wola zadania inwestycyjne i remontowe ustalono, iż:

1. Zadania realizowane w 2020 r.
2. 6 inwestycji, z czego:
3. w 5 przypadkach zadania realizowane były na terenie RZ lub GEZ;
4. w 2 zadaniach poinformowano BSKZ e-mail, informacja nie zawierała wszystkich wymienionych informacji zgodnie z § 3 Zarządzenia nr 754/2018 r. Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2018 r.;
5. w 1 zadaniu wysłano pismo do BSKZ przed przystąpieniem do realizacji.

Pismo to nie zawierało wszystkich wymienionych informacji zgodnie z § 3 Zarządzenia nr 754/2018 r. Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2018 r.;

1. w 2 zadaniach bazowano na opinii wydanej przed wejściem w życie zarządzenia. Zadania realizowano od 2019-2020 r., w 2018 г wystąpiono o wydanie Decyzji do MWKZ.
2. 72 zadania remontowe, z czego:
3. w 41 przypadkach zadania realizowane były na terenie RZ lub GEZ;
4. w 4 przypadkach realizacja robót wewnątrz budynku (GEZ) wykonywana w sposób odtworzeniowy, bez występowania o opinię;
5. w 17 przypadkach zalecenia BSKZ uzyskane przed wejściem w życie zarządzenia nr 754/2018;
6. w 4 przypadkach wnioski o zalecenia konserwatorskie wysłane do MWKZ przed datą wejścia w życie Zarządzenia 754/2018;
7. w 1 przypadku realizacja decyzji pozwolenia na budowę z 2006 r.;
8. w 5 przypadkach wnioski o zalecenia konserwatorskie wysłane do MWKZ oraz do wiadomości BSKZ, korespondencja e-mail;
9. w 6 przypadkach wykonywano prace naprawcze lub na skutek awarii, bez występowania o opinię;
10. w 3 przypadkach Decyzje nakazujące wydane przez PINB;
11. w 1 przypadku realizacja na podstawie uzyskanego przez projektanta pozwolenia na budowę zgodnie z powszechnie stosowanymi przepisami Prawa Budowlanego;
12. w 2 przypadkach bezpośrednio kontaktowano się z BSKZ, (e-mail, pismo nie zawierało wszystkich wymienionych informacji zgodnie z § 3 Zarządzenia nr 754/2018 r. Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2018 r.).
13. 330 remontów pustostanów, z czego:
14. w 90 przypadkach zadania realizowane były na terenie RZ lub GEZ, bez uzyskania opinii Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków, jak wyjaśnił Dyrektor ZGN Wola, cyt.: „(...) Remonty pustostanów obejmowały prace realizowane wewnątrz budynków, które nie podlegają uzgodnieniom z Konserwatorem. Realizacja prac polegająca na wymianie elementów wykonywana była w sposób odtworzeniowy z zachowaniem historycznego wyglądu. Powyższe pozwala skrócić czas oczekiwania na lokal przeznaczony do zamieszkania zgodnie z wydawanymi przez Wydział Zasobów Lokalowych (WZL) skierowaniami (...)."

II. Zadania realizowane w 2021 r.

1. 12 inwestycji, z czego:
2. w 4 przypadkach kontynuacja prac rozpoczętych w 2020 r.;
3. w 2 przypadkach inwestycje zlokalizowane na terenie GEZ - brak wystąpienia i opinii BSKZ;
4. w 6 przypadkach inwestycje nie są zlokalizowane na terenie ochrony konserwatorskiej.
5. 58 zadań remontowych, z czego:
6. w 31 przypadkach zadania realizowane były na terenie RZ lub GEZ;
7. w 3 przypadkach bezpośrednio kontaktowano się z BSKZ, (e-mail, pismo nie zawierały wszystkich wymienionych informacji zgodnie z § 3 Zarządzenia nr 754/2018 r. Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 maja 2018 r.);
8. w 3 przypadkach zalecenia BSKZ uzyskane przed wejściem w życie zarządzenia nr 754/2018;
9. w 1 przypadku pismo ZGN do BSKZ w celu zaopiniowania programów prac i projektów;
10. w 4 przypadkach Wnioski o zalecenia konserwatorskie wysłane do MWKZ oraz do wiadomości BSKZ;
11. w 5 przypadkach prace naprawcze lub na skutek awarii;
12. w 3 przypadkach Decyzje nakazujące wydane przez PINB;
13. w 15 przypadkach realizacja robót wewnątrz budynku (GEZ) wykonywana w sposób odtworzeniowy lub dot. instalacji wewnętrznych.
14. 190 remontów pustostanów, z czego:

a) w 75 przypadkach zadania realizowane były przez ZGN dla Dzielnicy Wola na terenie RZ lub GEZ, bez uzyskania opinii Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków, jak wyjaśnił Dyrektor ZGN Wola, cyt.: „(...) Remonty pustostanów obejmowały prace realizowane wewnątrz budynków, które nie podlegają uzgodnieniom z Konserwatorem. Realizacja prac polegająca na wymianie elementów wykonywana była w sposób odtworzeniowy z zachowaniem historycznego wyglądu. Powyższe pozwala skrócić czas oczekiwania na lokal przeznaczony do zamieszkania zgodnie z wydawanymi przez Wydział Zasobów Lokalowych (WZL) skierowaniami (...)."

Odnosząc się do wyjaśnień należy zauważyć, iż do zarządzenia należy stosować się przy realizacji inwestycji, przy czym pojęcie inwestycji jest definiowane w zarządzeniu: zgodnie z § 2 pkt 1 obejmuje ono wszelkie działania mogące prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku nieruchomego. W zakresie tego pojęcia wchodzą zarówno roboty budowlane jak i wszelkie inne czynności związane z ingerencją w strukturę czy wygląd obiektu (zabytku nieruchomego).

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

1. w 6 przypadkach BSKZ w trakcje realizacji zadań wyznaczyło pracownika/opiekuna w celu bezpośredniej współpracy;
2. zrealizowane zadania inwestycyjne nie wymagały wsparcia technicznego ze strony BSKZ;
3. nieodnotowano przypadków, w których opinia z BSKZ różniła się od wydanej Decyzji MKZ;
4. nie odnotowano przypadków, w których BSKZ weryfikowało wydane zalecenia po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego czy remontowego;
5. w 3 przypadkach w ramach realizacji zadań inwestycyjnych i remontowych ZGN otrzymał w formie pisemnej wydane przez BSKZ opinie dot. planowanych prac remontowych;
6. nieodnotowano przypadków, w których BSKZ w formie pisemnej wydłużyło termin na wydanie wytycznych co do sposobu i warunków inwestycji. Powyższe nie miało wpływu na termin przekazania dokumentacji projektowej;
7. ZGN Wola realizuje 1 zadanie z budżetu obywatelskiego pn. „Zwróćmy fontannę muranowskim żabkom" zlokalizowane na terenie GEZ. Na etapie weryfikacji projektu tj. 29.03.2017 r. jednostka wystąpiła do BSKZ o wydanie opinii. W kolejnym etapie zwycięskie zadanie uzgadniano tylko z MWKZ.

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 Pana 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 Pana do przekazania kopii ww. informacji Pani Renacie Kaznowskiej Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy, Panu Michałowi Krasuckiemu Dyrektorowi Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków oraz Panu Krzysztofowi Strzałkowskiemu Burmistrzowi Dzielnicy Wola 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 Krzysztof Strzałkowski Burmistrz Dzielnicy Wola 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)