



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA.411.003.01.2020

Pan
Piotr Remiszewski
Burmistrz Miasta Milanówka
Urząd Miasta Milanówka
ul. T. Kościuszki 45
05-822 Milanówek

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

S/20/002 – Prawdliwość gospodarowania i sprawowania nadzoru nad wybranymi zabytkami nieruchomymi przez jednostki samorządu terytorialnego województwa mazowieckiego.

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Milanówka ¹ , ul. T. Kościuszki 45, 05-822 Milanówek.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Remiszewski, Burmistrz Miasta Milanówka ² , od 20 listopada 2018 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił ³ : – Wiesława Kwiatkowska, Burmistrz od 9 grudnia 2014 r. do 19 listopada 2018 r., – Jerzy Wysocki, Burmistrz od 4 grudnia 2006 r. do 8 grudnia 2014 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Prawidłowość działań jednostki samorządu terytorialnego w zakresie ochrony i opieki nad posiadanymi zabytkami nieruchomymi.
Okres objęty kontrolą	Lata 2010-2020 (do dnia zakończenia czynności kontrolnych) z uwzględnieniem zdarzeń i dokumentów z okresów wcześniejszych, jeżeli miały wpływ na kontrolowaną działalność.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli, Delegatura w Warszawie.
Kontroler	Inga Piotrowska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr: LWA/185/2020 z 5 listopada 2020 r.

(akta kontroli tom I str. 1-12)

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W latach 2010-2020 w Mieście Milanówek⁶ realizowano zadania własne w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami, określone w art. 7 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁷, jednak nie wszystkie obowiązki z niego wynikające wykonywano w sposób prawidłowy.

Gmina dysponowała pełną informacją o zabytkach nieruchomych znajdujących się na jej terenie. Sporządzona w 2008 r. Gminna ewidencja zabytków⁸ stanowiła podstawę do opracowania Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta Milanówka na lata 2009-2012⁹. Ewidencja ta podlegała aktualizacji. Jednakże długotrwałość działań podjętych w 2013 r. w celu opracowania i uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków¹⁰ nowej GEZ, zakończonych dopiero w 2020 r., skutkowało tym, iż przez okres ponad siedmiu lat (2013-2020) w Mieście Milanówek nie ustalono gminnego programu opieki nad zabytkami mimo, iż zgodnie z art. 87 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami¹¹, programy takie sporządza się na okresy 4-letnie.

Gmina opracowała Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego¹² oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których uwzględniono zagadnienia ochrony, znajdujących się na ich terenie, zabytków nieruchomych, w tym wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Burmistrz.

³ Dalej: byli Burmistrzowie.

⁴ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, dalej: ustawa o NIK.

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Dalej: Miasto lub Gmina.

⁷ Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zm.

⁸ Dalej: GEZ.

⁹ Dalej: Gminy program opieki nad zabytkami lub GPOZ.

¹⁰ Dalej: MWKZ.

¹¹ Dz. U. z 2020 r. poz. 282, ze zm., dalej: ustawa o ochronie zabytków.

¹² Przyjęte uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 195/LV/98 w sprawie Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, dalej: Studium zagospodarowania przestrzennego lub SUKZP.

W okresie objętym kontrolą Gmina posiadała dokumenty strategiczne, tj. Strategię Zrównoważonego Rozwoju Miasta Milanówka na lata 2004-2020¹³, Gminny Program Rewitalizacji Miasta Milanówka na lata 2017-2023¹⁴ oraz Gminne Programy Ochrony Środowiska dla Miasta Milanówka uchwalone na lata 2004-2011¹⁵ i na lata 2012-2015 z perspektywą do 2019 r.¹⁶, określające m.in. kierunki działań na rzecz zahamowania procesów degradacji i poprawy stanu zachowania posiadanych przez Gminę zabytków. Podkreślenia wymaga jednak fakt, iż skuteczny nadzór nad realizacją działań wynikających z tych dokumentów był utrudniony, bowiem nie ustalono w nich zasad i terminów ich monitorowania (Strategia) lub też nie sporządzano i nie przekazywano Radzie Miasta Milanówka, a następnie organowi wykonawczemu powiatu, sprawozdań z ich realizacji (Gminne Programy Ochrony Środowiska), co było niezgodne z art. 18 ust. 2 i 3 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska¹⁷.

W latach 2010-2020 w Gminie sporządzano ekspertyzy i oceny stanu zachowania posiadanych zabytków nieruchomych, realizowano szereg zadań w stosunku do posiadanych przez Gminę obiektów oraz podejmowano działania w celu pozyskania dofinansowania środkami zewnętrznymi prac i robót remontowych i konserwacyjnych. Ponadto w latach 2010-2019 z budżetu Gminy, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków, podmiotom prywatnym udzielono dotacji na łączną kwotę 708,2 tys. zł, z przeznaczeniem na prace remontowe i konserwatorskie lub roboty budowlane przy posiadanych przez nie zabytkach znajdujących się na terenie Gminy.

Gmina podejmowała kolejne próby zagospodarowania dwóch zabytków nieruchomych objętych kontrolą, tj. willi „Walerii” i zespołu willowo-parkowego „Turczynek”. Dotychczas nie zakończyły się one jednak powodzeniem. W efekcie do dnia zakończenia kontroli budynki te pozostawały wyłączane z użytkowania, co skutkowało, pomimo dokonywania bieżących napraw i prac remontowych, ich pogarszającym się stanem technicznym.

W ocenie NIK, jedną z przyczyn powyższej sytuacji było podjęcie decyzji o zakupie tych nieruchomości przy braku wystarczającego rozpoznania rzeczywistych możliwości pozyskania zewnętrznego finansowania na ich zagospodarowanie, zgodnie z zakładanym przeznaczeniem, które było niezbędne mając na uwadze brak wystarczających środków własnych Gminy. Złożone przez Gminę w latach 2010 i 2013 wnioski o dotacje na realizację zadań polegających na adaptacji zabytkowych willi „Turczynek” oraz na rewitalizacji willi „Walerii” nie uzyskały dofinansowania. Do roku 2018 Gmina nie podejmowała kolejnych prób uzyskania dofinansowania w formie dotacji.

Dopiero przyznane w 2020 r. przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej dotacje umożliwiły rozpoczęcie prac renowacyjnych w willi „Walerii” i rewitalizacyjnych m.in. w części parkowej zespołu „Turczynek”. Należy jednak zauważyć, że proces dotyczący rewaloryzacji i przywrócenia tych zabytków do użytkowania dopiero się rozpoczął. Działania Gminy w tym zakresie powinny być kontynuowane, w szczególności dotyczy to zabytkowych willi zespołu „Turczynek”, na remont których, jak dotąd, nie pozyskano środków zewnętrznych.

¹³ Przyjęta uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 135/XII/03 z 12 grudnia 2003 r., zmieniona uchwałami o nr: 201XIX/04 z 30 września 2014 r., 336/XXIX/05 z 20 grudnia 2005 r. i 337/XXXII/09 z 18 grudnia 2009 r., dalej: Strategia rozwoju miasta.

¹⁴ Przyjęty uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 246/XXX/17 z 28 lutego 2017 r., zmieniona uchwałą nr 274/XXXIII/17 z 20 kwietnia 2017 r., https://milanowek.pl/images/aa_programy_strategie/GPR_Miasta_Milanowka_6.pdf, dalej: Program rewitalizacji.

¹⁵ Uchwała Rady Miasta Milanówka nr 160/XVI/04 z 18 czerwca 2004 r. w sprawie przyjęcia Programu Ochrony i Kształtowania Środowiska Miasta Milanówka wraz z Planem Gospodarki Odpadami na lata 2004-2011.

¹⁶ Uchwała Rady Miasta Milanówka nr 250/XXIV/2013 z 26 lutego 2013 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Milanówka na lata 2012-2015 z perspektywą do 2019 r.

¹⁷ Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, ze zm.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

Prawidłowość działań jednostki samorządu terytorialnego w zakresie ochrony i opieki nad posiadаныmi zabytkami nieruchomymi

1. Przygotowanie Gminy do realizacji obowiązków w zakresie ochrony i opieki nad posiadаныmi zabytkami nieruchomymi

Opis stanu faktycznego

1. Zadania z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami w Urzędzie powierzono Referatowi Gospodarki Nieruchomościami¹⁸ (od 1 października 2017 r.). Dotyczyły one w szczególności prowadzenia gminnej ewidencji zabytków oraz dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru¹⁹. Wcześniej zadania te realizowały Referaty: Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego (od 1 stycznia 2014 r.)²⁰ oraz Geodezji i Gospodarki Przestrzennej (od 31 stycznia 2012 r.)²¹.

Zarządzaniem obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków, których właścicielem w całości lub w części jest Gmina Milanówek zajmował się również Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku²², w zakresie wynikającym z jego statutu²³. ZGKiM od 1 grudnia 2009 r. administrował także, objętymi szczegółowym badaniem dwoma zabytkami nieruchomymi, wpisanymi do rejestru prowadzonego przez MWKZ, tj. willą „Waleria” oraz dwoma budynkami wchodzącymi w skład zespołu willowo-parkowego „Turczynek”²⁴. Zadania ZGKiM w tym zakresie obejmowały: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, bieżące naprawy i konserwacje, kontrole i przeglądy techniczne, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonej, zgodnie z jej przeznaczeniem. W okresie objętym kontrolą Dyrektor ZGKiM nie dysponował udzielonym przez Burmistrza pełnomocnictwem do zarządzania ww. nieruchomościami.

Burmistrz wyjaśnił, że ZGKiM nie ma przypisanych zadań związanych z ochroną i opieką nad zabytkami (w tym nieruchomymi), jednak administruje ww. obiektami ponieważ w części z nich znajdują się mieszkania komunalne.

(akta kontroli tom I str. 31-39, 49-168, tom V str. 151-153)

W latach 2010-2020²⁵ zadaniami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami zajmowało się ogółem 13 pracowników ww. Referatów²⁶, a wg stanu na dzień 18 listopada 2020 r. trzech pracowników RGN. Każdy z nich miał pod swoją opieką przeciętnie osiem zabytków należących do Gminy²⁷ i ok. 97 zabytków nieruchomych z terenu Gminy należących do innych podmiotów²⁸. Tylko pięciu pracownikom (z 13), w opisach stanowisk pracy, przypisano obowiązki i zadania dotyczące prowadzenia spraw związanych z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami w szczególności gminnej ewidencji zabytków, dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru. Trzem osobom pełniącym funkcję kierownika referatu zadania w ww. zakresie określono w sposób ogólny, wskazując jedynie, że obejmują one m.in. organizowanie,

¹⁸ Dalej: RGN.

¹⁹ Zgodnie z § 28 ust. 1, 4 i ust. 5 pkt 2 zarządzenia Burmistrza o nr: 236/VIII/2019 z 4 listopada 2019 r., 1/VIII/2019 z 2 stycznia 2019 r. i 159/VII/2017 z 1 września 2017 r. w sprawie regulaminu organizacyjnego Urzędu.

²⁰ Zgodnie z § 24 ust. 1, 4 i ust. 6 pkt 6 zarządzenia Burmistrza nr 87/VII/2015 z 28 maja 2015 r. oraz § 24 ust. 1 i ust. 4 pkt 1-5 zarządzenia nr 205/VI/2013 z 31 grudnia 2013 r. w sprawie regulaminu organizacyjnego Urzędu.

²¹ Zgodnie z § 24 ust. 1 i ust. 4 pkt 1-5 zarządzenia Burmistrza nr 93/VI/2013 z 25 czerwca 2013 r. oraz § 25 ust. 1 i ust. 4 pkt 1-5 zarządzenia nr 16/VI/2012 z 31 stycznia 2012 r. w sprawie regulaminu organizacyjnego Urzędu.

²² Dalej: ZGKiM.

²³ Zgodnie z § 2 Statutu ZGKiM nadanym uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 40/VI/19 z 25 lutego 2019 r., wynika, iż podstawowym zadaniem ZGKiM jest gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, lokalami i budynkami użytkowymi oraz zarządzanie budynkami mieszkalnymi będącymi we władaniu Gminy, a niestanowiącymi jej własności, wraz z terenem niezabudowanym przyległym, do ww. nieruchomości budynkowych, w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawy – Kodeks Cywilny, w ramach środków finansowych przyznanych na ten cel.

²⁴ Zespół willowo-parkowy „Turczynek” wpisano do rejestru pod nr 1181A, na mocy decyzji MWKZ z 1 czerwca 1981 r.

²⁵ Do dnia 18 listopada 2020 r.

²⁶ W tym siedmiu Kierowników tych Referatów.

²⁷ Z ogółem 24.

²⁸ Z ogółem 290.

kontrolowanie i nadzorowanie pracy w zakresie realizacji zadań referatu. Pozostałych pięciu pracowników nie posiadało zakresów czynności/ opisów stanowisk pracy, a przypisane im zadania wynikały jedynie z treści ogłoszeń o naborze na dane stanowisko w RGN, które obejmowały m.in. realizację zadań Burmistrza w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

Żaden z ww. 13 pracowników nie posiadał wykształcenia ani przygotowania zawodowego w kierunku ochrony i opieki nad zabytkami oraz nie uczestniczył w kursach lub szkoleniach w tym zakresie. Jedenastu posiadało wykształcenie wyższe, w tym czterech w zakresie gospodarki przestrzennej (w tym jeden posiadał ukończony drugi kierunek w zakresie), trzech z zakresu geodezji i kartografii (jeden z nich posiadał uprawnienia Głównego Geodety Kraju), a pozostali z ochrony środowiska, rolnicze, prawa, zootechniki. Studia podyplomowe ukończyło czterech z nich i dotyczyły one zarządzania projektami, wyceny nieruchomości, prawa spółek, rachunkowości, planowania w gospodarstwach rolniczych; rozwój terenów wiejskich w perspektywie integracji z UE, organizacji techniki handlu zagranicznego oraz marketingu. Dwóch pozostałych pracowników posiadało wykształcenie średnie ogólnokształcące, z tego jeden z nich posiadał świadectwa ukończenia kursów: kreśleń technicznych, administracji publicznej.

(akta kontroli tom I str. 39,169-220)

W Urzędzie nie ustalono procedur wewnętrznych dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami. Gmina nie zawierała z Wojewodą Mazowieckim porozumienia dotyczącego powierzenia niektórych spraw z zakresu właściwości wojewody, w tym wydawania decyzji administracyjnych z zakresu ochrony zabytków (art. 96 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków).

(akta kontroli tom I str. 31, 39)

2. Na obszarze Gminy znajdowało się łącznie 314 zabytków nieruchomych (budynków)²⁹, z tego 19 stanowiło własność³⁰ a pięć współwłasność³¹ Gminy.

Objęte szczegółowym badaniem dwa zabytki nieruchome tj. willa „Waleria” oraz zespół willowo-parkowy „Turczynek” zostały przez Gminę zakupione odpowiednio w dniu 13 sierpnia 2007 r. od osób prywatnych oraz w dniu 9 maja 2008 r. od Powiatu Grodzkiego.

Wg stanu na 30 listopada 2020 r. ewidencja środków trwałych Urzędu obejmowała pięć zabytków nieruchomych (willa „Waleria”, willa „Wandzin”, willa A „Wellischów” i willa B „Meyerów” zespołu willowo-parkowego „Turczynek” oraz budynek „Teatru Letniego”). Pozostałe zabytki nieruchome należące do Gminy przekazano w zarządzanie jednostkom organizacyjnym Gminy, w tym ZGKiM (17 budynków, w tym mieszkalnych), Milanowskiemu Centrum Kultury (były Dom Towarzystwa Spożywczego) i Straży Miejskiej w Milanówku (dawny budynek stacji kolejowej), na podstawie pełnomocnictw³² udzielonych w trybie art. 47 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

(akta kontroli tom I str. 210-390, 400-415, tom III str. 166-183, 236-257, tom V str. 152-155)

Z posiadanej aktualnie przez Urząd dokumentacji wynika, iż w okresie objętym kontrolą Gmina zleciła wykonanie kosztorysów i ekspertyz dla czterech (spośród łącznie 24) zabytków nieruchomych należących do Gminy, tj. w stosunku do:

- obiektów zespołu willowo-parkowego „Turczynek” w 2012 r. wykonano dokumentację architektoniczną dotyczącą obmiarowania dwóch budynków o charakterze willowo-palacowym³³. Zakres rzeczowy opracowania obejmował wykonanie inwentaryzacji budowlanej o zakresie ograniczonym do wykonania rzutów poszczególnych kondygnacji budynków wraz z informacją o powierzchni całkowitej i użytkowej bez określenia kosztów ewentualnych prac remontowych. Burmistrz wyjaśnił, iż opracowanie tej

²⁹ Oraz dziewięć innych zabytków nieruchomych – obiektów budowlanych, tj.: układ urbanistyczno-krajobrazowy Miasta Milanówek (nr rejestru zabytków 1319-A), kwatery żołnierzy poległych w okresie 1939-1945 r., cmentarz parafialny rzymskokatolicki, przystanek osobowy Milanówek z zespołu przystanków kolejowych i wiat na linii grodzkiej, transformator, brama wjazdowa i trzy altany zespołu willowo-parkowego „Turczynek”.

³⁰ Willa „Waleria”; Willa „Wandzin”, „Dom Towarzystwa Spożywczego”; dawny budynek stacji kolejowej, willa przy ul. Warszawskiej 11, oficyna willi „Lechia”, budynek przy ul. Głowackiego 29, willa „Markiza”, willa przy ul. Krótkiej 4, budynek Teatru Letniego, budynki z zespołu willowo-parkowego „Turczynek”, tj. willa A „Wellischów” i willa B „Meyerów”, a także stanowiące odrębne zabytki: trzy budynki gospodarcze w zespole budynków gospodarczych willi A oraz dom, stajnia z powozownią i dwa budynki gospodarcze w zespole budynków gospodarczych willi B.

³¹ Willa „Golonka” vel „Dom Piekarskiego” alias willa „Sławka”, willa „Jolancin”, budynek dawnego hotelu, budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Warszawskiej 28 oraz budynek mieszkalny przy ul. Długiej 23.

³² Udzielonych: Dyrektorowi MCK w dniu 4 stycznia 2017 r. (nr ORG.0052.2.2017), Komendantowi Straży Miejskiej w Milanówku w dniu 24 kwietnia 2020 r. i Dyrektorowi ZGKiM w dniu 2 stycznia 2021 r.

³³ Dotyczyło budynków obu willi położonych na działce nr 3 obręb 07-01 zlokalizowanej przy ul. Brwinowskiej 2 w Milanówku.

dokumentacji najprawdopodobniej wiązało się z zamiarem sprzedaży obiektów tego zespołu willowo-parkowego;

- willi „Walerii” w 2013 r. opracowano kompleksową, wielobranżową dokumentację projektowo budowlaną, wykonawczą i kosztorysową zadania inwestycyjnego pn. Rewitalizacja zabytkowej willi „Walerii” wraz z rozbudową o nowy pawilon, a jej koszt oszacowano na 16 034,1 tys. zł. W 2020 r. ww. dokumentację zaktualizowano dla zadania pn.: Prace remontowe i konserwatorskie zabytkowej willi „Walerii” z szacowanym kosztem inwestycji na kwotę 10 517,9 tys. zł oraz wykonano ekspertyzę przeciwpożarową budynku. Ponadto z pisma byłego Burmistrza z 24 marca 2014 r. wynika, iż Gmina w 2007 r. i 2009 r. zleciła wykonanie opracowań dotyczących zagospodarowania tego obiektu, w tym projekty adaptacji willi na centrum kultury, ekspertyzy techniczne (w tym badania geotechniczne dotyczące m.in. wpływu wykonania podziemnej sali na istniejący budynek i drzewostan) oraz sporządzenie wniosku aplikacyjnego. Urząd aktualnie nie dysponuje tymi dokumentami;
- budynku „Domu Towarzystwa Spożywczego” w 2017 r. sporządzono Ocenę techniczną budynku Milanowskiego Centrum Kultury, a w 2019 r. opracowano jej aktualizację. W dokumentach tych nie określono szacunkowych kosztów wykonania prac remontowych. Na podstawie ww. dwóch ocen technicznych, w 2020 r. wykonano projekt budowlany i wykonawczy dla zadania pn. Remont i konserwacja zabytkowego obiektu przy ul. Kościelnej 3 w Milanówku” z szacowanym kosztem inwestycji na kwotę 1 462,5 tys. zł;
- budynku Teatru Letniego w 2020 r. sporządzono ekspertyzę techniczną określającą stan techniczny budynku i szacunkowy koszt inwestycji na kwotę 1 968,4 tys. zł; Program funkcjonalno-użytkowy rewitalizacji budynku określający szacunkowy koszt inwestycji na kwotę 4 550,9 tys. zł oraz wykonano badania geotechniczne i audyt energetyczny budynku.

(akta kontroli tom I str. 42-45, 416-489, 544-590, tom II str. 1-67, tom III str. 193-196)

Burmistrz wyjaśnił, że nie posiada wiedzy, aby, w okresie objętym kontrolą, przed objęciem przez niego stanowiska, na zlecenie Gminy wykonywano jakiegokolwiek inne opracowania i ekspertyzy, w tym w stosunku do pozostałych budynków zabytkowych należących do Gminy. Wyjaśnił również, że brak zlecenia wykonania takich ekspertyz i kosztorysów wynika z ograniczeń finansowych budżetu Gminy. Wykonanie opracowań zawierających ocenę stanu i potrzeb w zakresie utrzymania i rewitalizacji posiadanych zabytków nieruchomości jest kosztowne, w związku z czym decyzje o ich zleceniu podejmowane są w przypadku możliwości pozyskania dodatkowych środków finansowych w postaci dotacji, jak to obecnie ma miejsce w przypadku willi „Walerii”, czy Teatru Letniego.

(akta kontroli tom I str. 45)

W księgach wieczystych, dwóch zabytków objętych szczegółowym badaniem, tj. willi „Walerii” i zespołu willowo-krajobrazowego „Turczynek”, nie ujawniono ich wpisania do rejestru zabytków.

Burmistrz wyjaśnił, iż nie zna przyczyn niedokonania takich wpisów przez MWKZ, do którego, zgodnie z przepisami, należy inicjatywa w tym zakresie. Gmina, jako właściciel zabytku, może, ale nie jest zobowiązana przepisem do dokonania takiej czynności. Wyjaśnił również, że wpis taki pełni wyłącznie funkcję informacyjną. Prawdopodobnie konserwator dokonuje takiego wpisu w przypadkach, gdy obiekt jest co najmniej w części własnością osób fizycznych (np. willa „Jolancin”), co ma na celu przede wszystkim poinformowanie notariusza sporządzającego akt sprzedaży o istnieniu przesłanki pierwokupu danej nieruchomości przez gminę, co wynika z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³⁴. Podmiot publicznoprawny jakim jest Gmina, przed ewentualnym zbyciem nieruchomości musi uzyskać stosowną zgodę MWKZ, wobec czego dokonywanie takiego wpisu w przypadku nieruchomości stanowiących własność Gminy nie jest konieczne.

(akta kontroli tom I str. 32, 45-46, 263-286)

³⁴ Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, ze zm., dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami.

3. W okresie objętym kontrolą³⁵ do Urzędu wpłynęły czterech wnioski (trzy w 2011 r. ze Stowarzyszenia na Rzecz Miast i Ogrodów³⁶ i jeden w 2017 r. od Komisji Kultury Rady Miasta Milanówka) oraz w 2012 r. skarga ww. Stowarzyszenia na działania byłego Burmistrza w zakresie sprawowania opieki i ochrony nad zabytkami, tj.:

- wniosek z marca 2011 r. dotyczył podjęcia działań prewencyjnych obejmujących naprawy i ochronę budynków obu willi i parku należącego do zespołu „Turczynek” przed aktami wandalizmu i kradzieżami, a także prośby o udostępnienie budynku w celu wykonania inwentaryzacji;
- we wniosku z 13 kwietnia 2011 r. żądano umożliwienia przeprowadzenia wizji lokalnej w willi „Walerii” oraz wskazanie działań podejmowanych przez, powołany przez byłego Burmistrza, Zespół Roboczy ds. willi „Walerii”, wysokości wydatków poniesionych na jej utrzymanie oraz na sporządzenie dokumentacji, projektów, ekspertyzy związanych z obiektem;
- wniosek z 15 kwietnia 2011 r. zawierał żądanie przedłożenia wykazu czynności konserwacyjnych, które wymagają pilnego podjęcia w tym zespole willowo-parkowym i ponowienie wniosku udostępnienie obiektu dla wykonania inwentaryzacji zasobów willi i parku należącego do zespołu „Turczynek”;
- wniosek z 2017 r. dotyczył przeniesienia środków niewykorzystanych w 2017 r. na udzielenie przez Gminę dotacji na przeprowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach wpisanych do rejestru na zadanie pn. Remont pomieszczenia pracowni J. Szczepkowskiego zlokalizowanej w północnym skrzydle willi „Walerii”;
- skarga z 2012 r. na działania byłego Burmistrza dotyczyła terminu, okoliczności i procedury ogłoszenia przetargu na sprzedaż zespołu willowo-parkowego „Turczynek”. Rada Miasta uchwałą³⁷ z dnia 25 października 2012 r. uznała skargę za bezzasadną.

Z posiadanej przez Urząd dokumentacji wynika, iż na pierwszy wniosek udzielono informacji, iż teren zespołu „Turczynek” znajduje się pod nadzorem firmy świadczącej usługi ochrony, a bieżące naprawy dokonywane są przez pracowników ZGKiM. W odpowiedzi na wniosek z 13 kwietnia 2011 r. były Burmistrz poinformował o możliwości przeprowadzenia oględzin willi „Walerii” w terminie uzgodnionym z Radą Miasta Milanówka, o odwołaniu ww. Zespołu Roboczego z dniem 14 listopada 2008 r.) oraz przekazano zestawienie kosztów utrzymania i sporządzenia dokumentacji, opinii i projektów dotyczących tej willi. W odpowiedzi na trzeci wniosek poinformowano, iż teren zespołu „Turczynek” jest na bieżąco monitorowany przez pracowników ZGKiM, którzy dokonują niezbędnych czynności związanych z utrzymaniem obiektu (zabezpieczenie okien, naprawa rynien i szlabanu) oraz zwrócono się o doprecyzowanie wniosku dotyczącego inwentaryzacji zasobów willi (zakres, forma i harmonogram planowanych działań). W 2017 r. Burmistrz udzielił wnioskującemu podmiotowi informacji o prowadzonych wobec willi „Walerii” analizach w zakresie najpilniejszych prac renowacyjno-konserwatorskich, w tym zabezpieczających obiekt wraz z ustaleniem możliwości ich sfinansowania, a także o planowanej zmianie w budżecie Gminy, polegającej na przeznaczeniu środków dotychczas zarezerwowanych na dotacje celowe dla podmiotów prywatnych na wykonanie prac i robót przy posiadanych przez nich zabytkach z terenu Milanówka, na rzecz najpilniejszych prac remontowych przy willi „Walerii” oraz przedstawił uzgodniony wstępnie z MWKZ³⁸ zakres prac remontowych niezbędnych do wykonania w budynku willi „Walerii”. Natomiast skargę Rada Miasta Milanówek³⁹ z dnia 25 października 2012 r. uznała za bezzasadną.

(akta kontroli tom I str. 46, tom II str. 68-101)

Zagadnienia dotyczące sprawowania przez Urząd ochrony i opieki nad zabytkami nieruchomymi należącymi do Gminy, w okresie objętym kontrolą⁴⁰, były przedmiotem kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez MWKZ (trzy) i Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Grodzisku Mazowieckim⁴¹ (dwie) i dotyczyły wyłącznie zespołu

³⁵ Wg posiadanej aktualnie w Urzędzie dokumentacji.

³⁶ Dalej: Stowarzyszenie.

³⁷ Nr 221/XXI/12.

³⁸ W dniu 29 sierpnia 2017 r. MWKZ wydał decyzję nr 1081/2017 zezwalającą na przeprowadzenie prac remontowych i zabezpieczających willi „Walerii”.

³⁹ Uchwała Rady Miasta Milanówek nr 221/XXI/12.

⁴⁰ Według dokumentacji posiadanej aktualnie w Urzędzie.

⁴¹ Dalej: PINB.

willowo-parkowego „Turczynek”. Szczegółowy opis zamieszczono w pkt 1.4 niniejszego wystąpienia.

(akta kontroli tom I str. 46-47, tom II str. 126, tom III str. 16-18)

Czynnikami utrudniającymi sprawowanie przez Gminę ochrony i opieki nad zabytkami, w ocenie Burmistrza są:

- trudna sytuacja finansowa Gminy związana z powiększającym się zakresem zadań własnych nakładanych przez ustawodawcę z jednoczesnym ograniczeniem środków finansowych na ich realizację;
- skomplikowana i wielostopniowa procedura decyzyjna związana z zadaniami inwestycyjnymi, z reguły uniemożliwiająca elastyczne dostosowanie do zmieniających się warunków. Przykładowo: w przypadku pozyskania środków zewnętrznych na remont obiektu zabytkowego należy we wniosku zadeklarować posiadanie wkładu własnego i uzyskać zgodę rady gminy. Zgoda ta może zostać w każdej chwili cofnięta uchwałą rady, a radni nie ponoszą z tego tytułu żadnej odpowiedzialności;
- Rada może również zmienić zapisy wieloletniej prognozy finansowej, zmniejszając środki na wydatki zaplanowane na realizację poszczególnych zadań na w danym roku. W przypadku konfliktu pomiędzy burmistrzem a radą powoduje to zaistnienie sytuacji blokującej możliwość podejmowania jakichkolwiek działań inwestycyjnych;
- brak mechanizmu weryfikującego kompetencje członków rady gminy do sprawowania tej funkcji (w tym w obszarze ochrony nad zabytkami). Wobec braku odpowiedniego przygotowania merytorycznego członków rady, często decyzje podejmowane są pod wpływem emocji i pod uwagę brane są jedynie szanse uzyskania mandatu podczas w następnej kadencji, a nie zgodnie z posiadaną wiedzą merytoryczną.

(akta kontroli tom I str. 32, 47-48)

2. Uwzględnienie ochrony i opieki nad posiadanymi zabytkami nieruchomymi w dokumentach planistycznych Gminy

Opis stanu faktycznego

1. W 2008 r. Gmina zleciła podmiotowi zewnętrznemu⁴² opracowanie gminnej ewidencji zabytków⁴³. W Urzędzie brak dokumentacji dotyczącej jej uzgadniania z MWKZ oraz zarządzenia Burmistrza zatwierdzającego i przyjmującego GEZ z 2008 r. do stosowania. Powyższa GEZ była podstawą opracowania w tym samym roku, na zlecenie Gminy, przez podmiot zewnętrzny, Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta Milanówka na lata 2009-2012.

Następnie, 27 września 2013 r. Gmina zawarła umowę⁴⁴, na podstawie której podmiotowi zewnętrznemu zlecono opracowanie aktualizacji GEZ.

W latach 2014-2020 w Urzędzie prowadzono z MWKZ korespondencję dotyczącą uzgodnienia nowej GEZ. Burmistrz wyjaśnił, że uzgodnienia te dotyczyły przede wszystkim zasięgu stanowisk archeologicznych oraz kwestii odstąpienia przez MWKZ od włączenia do GEZ budynków nieistniejących i obiektów, które utraciły wartości zabytkowe, z uwagi na skalę przekształceń.

(akta kontroli tom II str. 127-131, 142-162)

W dniu 13 marca 2020 r., na wniosek Burmistrza, MWKZ zaopiniował pozytywnie zbiór nowej GEZ. Następnie dopiero w dniu 12 listopada 2020 r. Burmistrz⁴⁵ zatwierdził i przyjął do stosowania nową GEZ w formie zbioru kart adresowych. Wszystkie 24 zabytki nieruchome należące do Gminy znajdowały się w GEZ, a pięć⁴⁶ z nich również w rejestrze zabytków prowadzonym przez MWKZ.

Decyzją Konserwatora Zabytków m. st. Warszawy z dnia 8 stycznia 1988 r. do rejestru zabytków (pod nr 1319-A) wpisano również zespół urbanistyczno-krajobrazowy Miasta Milanówka, obejmujący jego centralną część.

Burmistrz wyjaśnił, że Gmina nie występowała o wpisanie pozostałych 19 zabytków nieruchomych należących do Gminy do rejestru prowadzonego przez MWKZ przede

⁴² Na podstawie umowy nr 342/75/GGP/08 z 28 marca 2008 r.

⁴³ Dalej: GEZ.

⁴⁴ Nr 272/293/GGP/13.

⁴⁵ Zarządzeniem Burmistrza nr 164/VIII/2020, zmienionym zarządzeniem nr 6/VIII/2021 z 15 stycznia 2021 r.

⁴⁶ Willa „Waleria”, zespół willowo-parkowy „Turczynek” (z willami A i B), willa „Jolancin”, budynek przy ul. Warszawskiej 11, budynek Teatru Letniego.

wszystkim z uwagi na brak dokumentów opisujących ich historię i trudność w ocenie wartości kulturowej, jaką sobą reprezentują. Większość tych obiektów wykorzystywana jest jako mieszkania komunalne. Obiekty te w większości położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej Miasta Milanówka, co zdaniem Burmistrza zapewnia im odpowiednią ochronę. Zawartość GEZ przed jej wprowadzeniem została uzgodniona z MWKZ, tym samym organ ten posiada pełną wiedzę na temat ilości i stanu zachowania tych obiektów. (akta kontroli tom I str. 210-220, 263-398, tom II str. 127-130, 142-162, tom V str. 258-262)

GEZ z 2020 r. zaktualizowano w dniu 15 stycznia 2021 r.⁴⁷ Zmiana dotyczyła dodania karty adresowej zabytku nieruchomego - budynku Teatru Letniego z uwagi na wydaną w dniu 27 sierpnia 2020 r. przez MWKZ decyzję⁴⁸ o wpisaniu tego budynku wraz z otoczeniem do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych. Przed aktualizacją nowej GEZ w stosunku do tej decyzji toczyło się postępowanie odwoławcze zakończone postanowieniem Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu z 15 października 2020 r., który stwierdził niedopuszczalność odwołania, złożonego przez lokalne stowarzyszenie, od decyzji MWKZ, tym samym stała się ona ostateczna.

Budynek Teatru Letniego, jako jedyny ze znajdujących się w GEZ, w karcie adresowej zawierał charakterystykę obiektu, wskazanie jego szczególnego znaczenia oraz działań wymagających podjęcia pilnych kroków naprawczych. W pozostałych kartach adresowych zabytków nie wskazano, które z nich to obiekty o szczególnym znaczeniu lub wymagają podjęcia pilnych kroków naprawczych.

(akta kontroli tom I str. 294-327, 329-390, tom II str. 150)

2. Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Miasta Milanówka na lata 2009-2012, został opracowany przez podmiot zewnętrzny⁴⁹ na podstawie GEZ z 2008 r. (niezatwierdzonego przez Burmistrza). Program w dniu 18 grudnia 2008 r. został przyjęty przez Radę Miasta Milanówka⁵⁰, a 10 lutego 2009 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego⁵¹. Z jego treści wynika, że GPOZ w dniu 8 grudnia 2008 r. uzyskał pozytywną opinię MWKZ, przy czym Urząd nie dysponuje dokumentami w tym zakresie.

GPOZ, zgodnie z art. 87 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków zawierał: określenie celów wynikających z tej ustawy, analizę uwarunkowań formalno-prawnych i ochrony zabytków w dokumentach na poziomie krajowym, wojewódzkim, gminnym oraz w obowiązujących dokumentach Gminy, diagnozę dotychczasowych działań prowadzonych przez Gminę w zakresie ochrony zabytków i określenie głównych zadań polityki gminnej w dziedzinie ochrony zabytków, organizacji działań promocyjnych dotyczących zabytków i historii miasta oraz wskazanie źródeł finansowania zadań wynikających z tego programu. Główne zadania polityki gminnej w dziedzinie ochrony zabytków obejmowały m.in. zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania oraz działania w zakresie pozyskania środków finansowych na opiekę nad zabytkami.

W GPOZ zaplanowano do realizacji szczegółowe zadania wynikające z zadań ogólnych i ustawowych celów, które m.in. odnosiły się do dwóch zabytków objętym szczegółowym badaniem, tj. willi „Walerii” oraz zespołu „Turczynek” (zakupione odpowiednio w 2007 r. i 2008 r.). Zadania dotyczące willi „Walerii” obejmowały opracowanie: w 2009 r. szczególnego programu dla organizacji Centrum Kultury im. J. Szczepkowskiego w willi „Walerii” (zaplanowane na 2009 r.) oraz w latach 2009-2010 programu konserwatorskiego, projektów wielobranżowych oraz rozpoczęcie remontu konserwatorskiego wraz z modernizacją willi „Walerii” na cele ww. Centrum Kultury. Natomiast zadania dotyczące zespołu willowo-parkowego „Turczynek” obejmowały opracowanie: w 2009 r. wytycznych konserwatorskich wraz z założeniami programowo-przestrzennymi dla obiektu, do końca II kw. 2009 r. szacunkowej wyceny prac remontowo-konserwatorskich lub audytu oraz przygotowanie oferty dla znalezienia inwestora strategicznego, gwarantującego prawidłową konserwację i użytkowanie obiektu, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków. Sposób realizacji ww. działań opisano w pkt 4. niniejszego Wystąpienia.

⁴⁷ Zarządzeniem Burmistrza nr 6/VIII/2021.

⁴⁸ Decyzja MWKZ nr 68/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r.

⁴⁹ Program został opracowany na zlecenie Gminy przez podmiot zewnętrzny za kwotę 21,9 tys. zł.

⁵⁰ Nr 231/XXII/08.

⁵¹ Dz. Urz. Maz. z 2009 r. nr 15, poz. 390.

W okresie objętym kontrolą z realizacji GPOZ nie sporządzano sprawozdań oraz nie ustalono nowego gminnego programu opieki nad zabytkami.
(akta kontroli tom II str. 127, 131, 163-247)

3. W Gminie nie utworzono parku kulturowego.

Burmistrz wyjaśnił, iż w rejestrze zabytków wpisano zespół urbanistyczno-krajobrazowy, wiele budynków objęto również wpisem indywidualnym, a wartości przyrodnicze są chronione m.in. poprzez uznanie znacznej liczby drzew w Gminie za pomniki przyrody. Oznacza to, iż już obecnie istnieje ochrona wartości cennych z punktu widzenia Gminy.
(akta kontroli tom II str. 128, 132)

4. W okresie objętym kontrolą w Gminie obowiązywała Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Milanówka na lata 2004-2020⁵², w której określono wytyczne służące do osiągnięcia wizji miasta w dziedzinie ochrony krajobrazu i terenów przyrodniczo czynnych zakładające m.in. zachowanie historycznego układu urbanistycznego miasta, ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz pozyskania funduszy pomocowych na ich renowację. Na podstawie tych wytycznych sformułowano cel strategiczny nr 3 pn. Rozwój funkcji kulturalnej, turystycznej i rekreacyjnej Miasta w oparciu o tradycję i historię, zakładający przede wszystkim powstanie zaplecza turystyczno-rekreacyjnego o charakterze ekstensywnym, ukierunkowanego na eksponowanie walorów Milanówka, w ramach którego założono m.in. realizację w latach 2010-2020 dwóch działań polegających na zagospodarowaniu willi „Walerii” i zespołu willowo-parkowego „Turczynek” z wykorzystaniem środków własnych Gminy i finansowania zewnętrznego. W Strategii nie określono sposobu i zakresu planowanego zagospodarowania tych obiektów. Wskaźniki monitorowania ustalone do mierzenia stopnia realizacji tego celu odnosiły się do działalności turystycznej i rekreacji, np. wielkość środków w budżecie Miasta na turystykę, liczba imprez kulturalnych i sportowych w roku, w tym organizowanych wspólnie z Powiatem oraz liczba miejsc noclegowych i udzielonych noclegów, bez wskazania ich wartości docelowych.
W Strategii nie ustalono zasad i terminów jej monitorowania.
(akta kontroli tom II str. 248-266)

Burmistrz wyjaśnił, iż w związku z wprowadzeniem ostatniej zmiany w ww. Strategii w grudniu 2009 r. oraz objęciem funkcji Burmistrza od listopada 2018 r. nie są mu znane konkretne założenia ww. działań. Ponadto wyjaśnił, iż w związku z zakończeniem okresu obowiązywania Strategii, w 2021 r. planowane jest opracowanie nowej strategii, uwzględniającej nowe założenia i perspektywy rozwoju miasta Milanówka. Realizacja wizji i kontynuacja realizacji dotychczasowych celów, które nie zostały w pełni osiągnięte, jeśli aktualna sytuacja finansowo-organizacyjna na to pozwoli, zostaną uwzględnione w nowej Strategii.
(akta kontroli tom II str. 133)

Zadania w zakresie ochrony zabytków uwzględniono również w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Milanówka na lata 2017-2023⁵³ poprzez włączenie obszarów, na których znajdują się zabytki nieruchomości, do obszaru rewitalizacji, z uwagi ich zły stan techniczny i konieczność wykonania ich remontów, renowacji, modernizacji i wymiany instalacji na mniej energochłonną. Kolejnym czynnikiem wpływającym na włączenie danego terenu do obszaru rewitalizacji była potrzeba ubiegania się o dofinansowanie działań związanych z zachowaniem dziedzictwa kulturowego i pełnego wykorzystania zabytkowych budynków. W Programie rewitalizacji zaplanowano m.in. realizację przedsięwzięć:

- w latach 2017-2022 pn. Kompleks rekreacyjny z zapleczem rehabilitacyjnym „Turczynek”, które obejmowało adaptację i wyposażenie zabytkowych willi zespołu „Turczynek” w celu stworzenia całorocznego kompleksu rekreacyjnego z zapleczem rehabilitacyjnym oraz zagospodarowanie przestrzeni publicznej, tj. ok. 10 ha parku, umożliwiającego realizację przedsięwzięć społeczno-kulturalnych i rekreacyjnych oraz

⁵² Przyjęta uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 135/XII/03 z 12 grudnia 2003 r., zmieniona uchwałami o nr. 201XIX/04 z 30 września 2014 r., 336/XXIX/05 z 20 grudnia 2005 r. i 337/XXXII/09 z 18 grudnia 2009 r., dalej: Strategia rozwoju miasta.

⁵³ Przyjęty uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 246/XXX/17 z 28 lutego 2017 r., zmieniona uchwałą nr 274/XXXIII/17 z 20 kwietnia 2017 r., https://milanowek.pl/images/aa_programy_strategie/GPR_Miasta_Milanowka_6.pdf, dalej: Program rewitalizacji.

spędzanie wolnego czasu przez mieszkańców, w tym zagrożonych włączeniem społecznym. Koszt tej inwestycji określono na 10,0 mln zł;

- w latach 2017-2023 pn. Poprawa standardu zamieszkania oraz efektywności energetycznej nieruchomości, obejmujące prace termomodernizacyjne, w tym m.in. remonty elewacji, dachów i kominów, docieplenie ścian, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę źródeł ciepła lub niesprawnych instancji dwóch budynków zabytkowych przy ul. Brwinowskiej 4/8 i ul. Krakowskiej 11 oraz budynku przy ul. Warszawskiej 28. Łącznych koszt realizacji zadania określono na 200,0 tys. zł.

W Programie rewitalizacji zaplanowano również przedsięwzięcia tzw. uzupełniające, bez wskazania lat realizacji, które obejmowały m.in.:

- renowację, termomodernizację i wyposażenie zabytkowego budynku wili „Walerii” w celu dostosowania jej na cele społeczne (koszt realizacji przedsięwzięcia oszacowano na 10,0 mln zł, w tym 8,0 mln zł z UE i 2,0 mln zł środki krajowe);
- remont/adaptację zabytkowych budynków zlokalizowanych na terenie Gminy z przeznaczeniem na cele społeczne (szacowany koszt realizacji przedsięwzięcia oszacowano na 3,0 mln zł, w tym 1,5 mln zł z środków publicznych i 1,5 mln zł prywatne).

(akta kontroli tom II str. 267-295)

W obydwu Gminnych Programach Ochrony Środowiska dla Miasta Milanówka uchwalonych na lata 2004-2011⁵⁴, a następnie na lata 2012-2015 z perspektywą do 2019 r.⁵⁵ jako jeden z celów szczegółowych ustalono „Zachowanie historycznego układu urbanistycznego miasta”, którego realizację w latach 2004-2011 zaplanowano poprzez ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wspieranie renowacji obiektów zabytkowych i historycznych, niezagęszczanie zabudowy, dostosowanie nowej zabudowy do już istniejącej - typu willa, dom wolnostojący (styl, wielkość, rodzaj). W 2012 r. i w latach następnych rozszerzono realizację tego celu o nowe działania, w tym: prowadzenie stałego nadzoru nad terenami chronionymi (przyrodniczymi i zabytkowymi) w Milanówku i weryfikację czy prowadzone na nich działania są zgodne z obowiązującymi przepisami, zachowanie historycznego układu urbanistycznego, wprowadzenie odpowiednich zapisów uwzględniających i zapewniających ochronę obiektów zabytkowych w dokumentach planistycznych (np. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego⁵⁶), zweryfikowanie i uporządkowanie obiektów zabytkowych, utworzenie i aktualizowanie bazy danych o obiektach zabytkowych na terenie gminy i udostępnianie tych danych dla zainteresowanych (tak aby uniknąć „nieświadomego” niszczenia obiektów zabytkowych).

W okresie objętym kontrolą z realizacji ww. gminnych programów ochrony środowiska nie sporządzano sprawozdań.

(akta kontroli tom II str. 134, 308-355)

5. Od 10 marca 1998 r. w Gminie obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego⁵⁷, w którym ujęto ogólną charakterystykę środowiska kulturowego, w tym w odniesieniu do obiektów zabytkowych, wskazując, iż znajdują się one w złym lub średnim stanie technicznym, wymagają szybkiego remontu i konserwacji oraz załączono wykaz obiektów, będących pod opieką MWKZ i wpisanych do rejestru zabytków. W SUKZP zamieszczono również informację o utworzeniu przez MWKZ na terenie Gminy strefy ochrony konserwatorskiej poprzez wpisanie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Milanówka, oraz wskazano zasady użytkowania tego terenu przyjęte przez Miejską Radę Narodową z dnia 10 lipca 1989 r. Burmistrz wyjaśnił, iż prace nad projektem nowego studium trwają od 2014 r. i obecnie mają się ku końcowi. Pierwotnie projekt nowego studium był opracowywany przez firmę zewnętrzną, lecz Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna w 2017 r. zakwestionowała kolejne koncepcje projektu., który m.in. nie był dostosowany do specyfiki

⁵⁴ Uchwała Rady Miasta Milanówka nr 160/XVII/04 z 18 czerwca 2004 r. w sprawie przyjęcia Programu Ochrony i Kształtowania Środowiska Miasta Milanówka wraz z Planem Gospodarki Odpadami na lata 2004-2011.

⁵⁵ Uchwała Rady Miasta Milanówka nr 250/XXIV/2013 z 26 lutego 2013 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Milanówka na lata 2012-2015 z perspektywą do 2019 r.

⁵⁶ Dalej: MPZP.

⁵⁷ Przyjęte uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 195/LV/98 w sprawie Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, dalej: Studium zagospodarowania przestrzennego lub SUKZP.

Miasta. W związku z tym postanowiono o kontynuacji tworzenia nowego studium zasobami własnymi Urzędu. Prace nad tym dokumentem przedłużają się, z uwagi na zmianę kierownictwa Urzędu, a co za tym idzie, zmianę podejścia do niektórych zagadnień w zakresie koncepcji zagospodarowania przestrzennego Gminy. Duży wpływ na spowolnienie prac nad projektem miało zmniejszenie się zasobów kadrowych oraz obecna epidemia koronawirusa.

(akta kontroli tom II str. 128, 136, 376-402)

Trzy z 23 MPZP obowiązujących na terenie Gminy w okresie objętym kontrolą, uwzględniało ochronę zabytków nieruchomych (budynków), tj.:

- MPZP Strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku z 16 czerwca 1998 r.⁵⁸ obejmował m.in. willę „Walerię”⁵⁹,
- MPZP terenu „Turczynek A” w Milanówku z 25 kwietnia 2013 r.⁶⁰ obejmował obszar zabytkowego zespołu willowo-parkowego „Turczynek” wpisanego do rejestru zabytków (tj. dwie wille wraz z otaczającą zielenią),
- MPZP terenu „Śródmieście” w Milanówku z dnia 6 listopada 2014 r.⁶¹.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret 8. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁶² projekty MPZP dla terenów „Turczynek” i „Śródmieście” uzgodniono z MWKZ.

(akta kontroli tom II str. 136-139, 441-482, 500-538)

Mimo iż w dniu 6 kwietnia 2017 r. Rada Miasta Milanówka zdecydowała⁶³ o podjęciu przygotowania uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, to do dnia zakończenia kontroli w Gminie nie określono takich zasad.

Burmistrz wyjaśnił, iż w ramach prac na projektem uchwały podjęto współpracę z firmą zewnętrzną, która wspierała Urząd w jego sporządzeniu, przeprowadzono konsultacje społeczne, na przełomie lat 2018 i 2019 powstał przewodnik po projekcie uchwały, a następnie w 2019 r. przekazano go do konsultacji z Radą Gospodarczą Miasta Milanówka⁶⁴. Prace nad dokumentem zawieszono, ponieważ dotychczas nie wpłynęła do Urzędu opinia ww. Rady m.in. z uwagi na utrudnione funkcjonowanie zarówno Rady, jak i Urzędu spowodowane pandemią COVID-19. Po otrzymaniu ww. opinii zostaną podjęte dalsze kroki dotyczące „uchwały krajobrazowej”.

(akta kontroli tom II str. 128, 140-141, 550-584)

3. Finansowanie i starania o sfinansowaniu prac i robót przy posiadanych zabytkach nieruchomości

1. Objęte szczegółową kontrolą dwa zabytki nieruchome, tj. willa „Waleria” przy ul. Spacerowej 20 oraz zespół willowo-parkowy „Turczynek” przy ul. Brwinowskiej 2, Gmina zakupiła odpowiednio w dniach: 13 sierpnia 2007 r. od osób prywatnych i 9 maja 2008 r. od Powiatu Grodziskiego na podstawie uchwał Rady Miasta Milanówka⁶⁵ przyjętych w 2007 r.

W związku z nabyciem tych nieruchomości Gmina poniosła wydatki w kwocie ogółem 5 678,7 tys. zł, tj.:

- 2 581,4 tys. zł dotyczące willi „Walerii”, w tym: 2 500,0 tys. zł cena zakupu, 56,9 tys. zł odsetki z tytułu waloryzacji (płatność w trzech ratach), 7,6 tys. zł koszty aktu

Opis stanu faktycznego

⁵⁸ Uchwała Nr 201/LVIII/98.

⁵⁹ Oraz willę „Wandzin” ul. Kościuszki 45, willę ul. Warszawska 11, willę „Markiza” ul. Piłsudskiego 9, willę ul. Krótka 4, willę „Jolancin” ul. Charci Skok 6, budynek mieszkalny ul. Długa 23.

⁶⁰ Uchwała Nr 276/XXVI/13.

⁶¹ Uchwała Nr 528/XLII/14 obejmuje m.in. zabytki: Dom Towarzystwa Spożywczego ul. Kościelna 3, dawny Budynek Stacji Kolejowej ul. Warszawska 32, willa „Golonka” vel „Dom Piekarskiego” alias willa „Stawka” ul. Piłsudskiego 33, dawny Hotel ul. Krakowska 11, Budynek mieszczano-usługowy ul. Warszawska 28, budynek Teatru Letniego wraz z otaczającymi go terenami rekreacyjnymi - zwanymi dawniej „Osiedle Rozrywka” ul. Kościelna.

⁶² Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm. Przywołany przepis wszedł w życie z dniem 11 lipca 2003 r.

⁶³ Uchwałą nr 269/XXXII/2017 z 6 kwietnia 2017 r.

⁶⁴ <https://www.milanowek.pl/strefa-mieszkanca/urzadz-miasta/aktualnosci/12440-i-posiedzenie-rady-gospodarczej-przy-burmistrz-miasta-milanowka>.

⁶⁵ Uchwały Rady Miasta Milanówka nr 54/VIII/07 z 21 czerwca 2007 r. w sprawie zgody na nabycie od osób fizycznych na rzecz Gminy Miasto Milanówek willi „Walerii” położonej przy ul. Spacerowej 20 z przeznaczeniem na Centrum Kultury oraz nr 118/XII/07 z 19 grudnia 2007 r. w sprawie zgody na nabycie przez Gminę Milanówek zabudowanej nieruchomości „Turczynek” położonej w Milanówku przy ul. Brwinowskiej 2.

notarialnego i 16,9 tys. zł pozostałe koszty (m.in. wycena przedmiotów nieruchomości, badania geotechniczne do projektu koncepcji programowo-przestrzennej zagospodarowania i opisany powyżej projekt koncepcji założenia w willi Centrum Kultury),

- 3 097,3 tys. zł na zespół willowo-parkowy „Turczynek”, w tym 3 000,0 tys. zł cena zakupu, 82,2 tys. zł odsetki z tytułu waloryzacji (płatność w trzech ratach) i 15,1 tys. zł koszty aktu notarialnego.

(akta kontroli tom III str. 9-10, 165-183, 193-194, 235-257, tom V str. 1, 10)

W latach 2010-2019 Gmina zrealizowała ogółem 461,9 tys. zł⁶⁶ (z planowanych 521,1 tys. zł) wydatków majątkowych na zadania związane z ochroną i opieką nad posiadanymi zabytkami nieruchomymi. Dotyczyły one pięciu zabytków⁶⁷:

- willi „Walerii” w zakresie wykonania: ekspertyzy technicznej obiektu adaptacji willi na Centrum Kultury (32,9 tys. zł w 2008 r.), projektu koncepcyjnego remontu i adaptacji obiektu w celu zagospodarowania willi na Centrum Kultury (10,9 tys. zł w 2009 r.), koncepcji rewitalizacji willi (127,5 tys. zł w 2013 r.) oraz prac remontowych w willi (135,3 tys. zł w 2020 r.);
 - zespołu willowo-parkowego „Turczynek” w zakresie wykonania ogrodzenia zabezpieczającego obiektu (30,0 tys. zł w 2018 r.);
 - willi „Wandzin” w zakresie: wymiany pieca centralnego ogrzewania (28,2 tys. zł w 2016 r.) oraz modernizacji systemu alarmowego i kamer wewnętrznych w budynku (38,9 tys. zł i 14,0 tys. zł w 2017 r.);
 - budynku „Teatru Letniego” w zakresie opracowania programu funkcjonalno-użytkowego rewitalizacji budynku (19,6 tys. zł w 2020 r.);
 - budynku dawnego Domu Towarzystwa Spożywczego, w zakresie opracowania projektu budowlano-wykonawczego remontu i konserwacji obiektu (24,6 tys. zł w 2020 r.).
- Ponadto na lata kolejne w dokumencie pn. Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Milanówka na lata 2020-2029⁶⁸, zaplanowano dalsze zadania dotyczące prowadzenia:
- prac remontowych w willi „Walerii” na łączną kwotę 3 056,9 tys. zł, w tym 2 783,9 tys. zł w 2021 r., 74,3 tys. zł w 2022 r. i 198,7 tys. zł w 2023 r.,
 - remontu i konserwacji budynku dawnego Dom Towarzystwa Spożywczego na łączną kwotę 650,0 tys. zł, w tym 150,0 tys. zł w 2021 r. i 500,0 tys. zł w 2023 r.

(akta kontroli tom V str. 1-19)

Odnosnie do nieplanowania wydatków majątkowych na ochronę i opiekę w stosunku do pozostałych zabytków nieruchomości należących do Gminy, Burmistrz wyjaśnił, iż są one stale użytkowane i poddawane bieżącym zabiegom utrzymaniowym i konserwacyjnym. Z uwagi na ograniczony budżet Gmina nie jest w stanie samodzielnie, jednorazowo dokonać większej liczby restauracji posiadanych przez siebie obiektów zabytkowych. W przypadku możliwości pozyskania dofinansowania zewnętrznego i pod warunkiem możliwości zabezpieczenia przez Gminę odpowiedniego wkładu własnego będą podejmowane działania, mające na celu odnawianie kolejnych zabytków.

(akta kontroli tom V str. 156-158)

2. W latach 2010-2020 wydatki Gminy bieżące na utrzymanie, remonty i naprawy⁶⁹ zabytków nieruchomości wyniosły łącznie 2 156,7 tys. zł⁷⁰, w tym:

- 339,9 tys. zł na willę „Walerię”⁷¹, tj.: 37,0 tys. zł na utrzymanie, 172,2 tys. zł na remonty i 130,7 tys. zł na pozostałe wydatki (m.in. opracowanie wniosków na pozyskanie

⁶⁶ Z uwzględnieniem wydatków od daty nabycia dwóch zabytków nieruchomości, tj. od 2007 r. willi „Walerii” i od 2008 r. zespołu willowo-parkowego „Turczynek”.

⁶⁷ Koszty remontu tymczasowego dachu willi „Jolancin” pokrył ubezpieczyciel.

⁶⁸ Uchwała Rady Miasta Milanówka nr 168/XV/19 z 30 grudnia 2019 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Milanówka na lata 2020-2029, zmienionej uchwałami o nr: 210/XXIII/20 z 4 maja 2002r. i 289/XXXVI/20 z 10 listopada 2020 r.

⁶⁹ Koszty m.in. energii, wody, monitoringu, konserwacji alarmów, materiały do zabezpieczenia okien, kontrole stanu technicznego obiektów (roczne i 5-letnie) oraz naprawy ogrodzenia, części dachu, rynien, prac zabezpieczających i porządkowych (malowanie pomieszczeń).

⁷⁰ Z uwzględnieniem wydatków Urzędu od daty nabycia dwóch zabytków nieruchomości, tj. od 2007 r. willi „Walerii” i od 2008 r. zespołu willowo-parkowego „Turczynek”.

⁷¹ W tym 317,6 tys. zł wydatków poniesionych przez Urząd i 22,3 tys. zł przez ZGKIM za lata 2018-2020. ZGKIM nie był w stanie wykazać danych od 2010 r. z powodu zmiany w 2017 r. programu księgowego i czasochłonności przeszukiwania dokumentów źródłowych zgromadzonych w archiwum.

- funduszy na prace remontowe, ekspertyzy, umowy zlecenia i opinie prawne dotyczące zagospodarowania willi);
- 309,4 tys. zł na zespół willowo-parkowy „Turczynek”⁷², tj.: tego 144,2 tys. zł na utrzymanie, 2,4 tys. zł na remonty i 162,8 tys. zł na pozostałe wydatki (m.in. opracowanie inwentaryzacji budowlanej, organizacja przetargów na sprzedaż nieruchomości, operaty szacunkowe, konsultacje w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, ocena mykologiczna);
- 1 507,4 tys. zł na pozostałe zabytki⁷³.

(akta kontroli tom V str. 20-22, 207-208, 218-219, 246-257)

3. W okresie objętym kontrolą Gmina złożyła do poniższych podmiotów dziewięć wniosków o dofinansowanie zadań w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami nieruchomymi na łączną kwotę 66 560,8 tys. zł, w tym w:

- 2010 r., do Marszałka Województwa Mazowieckiego na dofinansowanie zadania pn. Rewaloryzacja i adaptacja zabytkowych willi Turczynek z otoczeniem na Centrum Miast - Ogrodów, miejsce inicjatyw społecznych, turystyczno-kulturalnych, promocji dóbr kultury Mazowsza, na kwotę 16 800,3 tys. zł;
- 2013 r. do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego⁷⁴ na dofinansowanie w ramach Norweskiego Mechanizmu Finansowego EOG 2009-2014 zadania pn. Rewitalizacja zabytkowej willi „Walerii” na kwotę 16 567,7 tys. zł;
- 2018 r. do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej⁷⁵ na dofinansowanie realizacji zadania pn. Poprawa jakości środowiska miejskiego poprzez zagospodarowanie terenów zielonych na obszarze Gminy Milanówek⁷⁶, na kwotę 10 378,8 tys. zł;
- 2020 r. do Marszałka Województwa Mazowieckiego na dofinansowanie ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego⁷⁷ na lata 2014-2020 realizacji zadania pn. Prace remontowe i konserwatorskie budynku dawnego „Teatru Letniego”, na kwotę 999,8 tys. zł;
- 2020 r. pięć wniosków do MKiDN na dofinansowanie realizacji zadań pn.: Remont dachu i przewodów kominowych willi „Walerii”, Rewitalizacja willi „Walerii” w Milanówku – stworzenie interdyscyplinarnego miejsca edukacji kulturalnej, Remont fundamentów i balkonu willi „Walerii”, Prace remontowe i konserwatorskie budynku dawnego „Teatru Letniego” oraz Remont fundamentów i nawierzchni w Galerii Letnisko w Milanówku (tj. w dawnym Domu Towarzystwa Spożywczego), na łączną kwotę 10 407,2 tys. zł⁷⁸.

(akta kontroli tom IV str. 305-600)

Dwa wnioski: z 2010 r. i 2013 r. zostały odrzucone. Zadania objętego wnioskiem z 2010 r. Marszałek Województwa nie skierował do konsultacji społecznych, w celu wpisania do Indykatorywnego Wykazu Indywidualnych Projektów Kluczowych w ramach RPO WM na lata 2007-2013 współfinansowanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. W odniesieniu do wniosku z 2013 r., Burmistrz wyjaśnił, iż przyczyna nie jest aktualnie znana z powodu nieodnalezienia w Urzędzie dokumentu informującego o odrzuceniu wniosku.

(akta kontroli tom III str. 87-98, tom IV str. 305-364, 550-600)

Na podstawie ww. wniosków w okresie objętym kontrolą Gmina otrzymała dwie dotacje, w 2020 r. na łączną kwotę 10 778,8 tys. zł, w tym:

- 10 378,8 tys. zł w ramach umowy zawartej z NFOŚiGW⁷⁹ w dniu 15 grudnia 2020 r. na podstawie ww. wniosku z 2018 r. dotyczącego zadania pn. Poprawa jakości środowiska miejskiego poprzez zagospodarowanie terenów zielonych na obszarze Gminy Milanówek;

⁷² W tym 263,9 tys. zł wydatków poniesionych przez Urząd i 45,5 tys. zł przez ZGKIM za lata 2018-2020.

⁷³ Nie wyodrębniono wszystkich wydatków dla willi „Wandzin” (siedziba Urzędu), ponieważ Urząd mieści się w trzech budynkach a wydatki bieżące księgowano łącznie dla całego Urzędu oraz dla zabytków zarządzanych przez ZGKIM.

⁷⁴ Dalej: MKiDN.

⁷⁵ Dalej: NFOŚiGW.

⁷⁶ Zadanie dotyczyło terenów, na których znajdowały się m.in. willa „Waleria” i zespół willowo-parkowy „Turczynek”.

⁷⁷ Dalej: RPO WM.

⁷⁸ Wnioskowane kwoty dotacji na poszczególne zadania wynosiły odpowiednio: 400,0 tys. zł, 8 041,2 tys. zł, 472,5 tys. zł, 1 246,3 tys. zł i 247,2 tys. zł.

⁷⁹ Nr POIS.02.05.00-00-0030/18.

- 400,0 tys. zł w ramach umowy⁸⁰ zawartej z MKiDN w dniu 4 września 2020 r. na podstawie wniosku z 2020 r. dotyczącego zadania pn. Remont dachu i przewodów kominowych willi „Walerii”. Otrzymałą kwotę dotacji w 2020 r. zwrócono wraz z odsetkami.

Do dnia zakończenia kontroli MDKiN pozytywnie rozpatrzył również inny wniosek z 2020 r. o dofinansowanie na kwotę 8 041,2 tys. zł zadania pn. Rewitalizacja willi „Walerii” w Milanówku – stworzenie interdyscyplinarnego miejsca edukacji kulturalnej. Pozostałe cztery wnioski z 2020 r. na łączną kwotę dofinansowania 2 965,8 tys. zł (dotyczyły trzech zabytków) były w trakcie rozpatrywania.

Burmistrz wyjaśnił, iż Gmina nie posiada wystarczających środków własnych na remont willi „Walerii”, dlatego, aby zwiększyć szanse na uzyskanie dofinansowania, Gmina złożyła w 2020 r. łącznie trzy wnioski o udzielenie dotacji na wykonanie różnych prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych w tym obiekcie ramach trzech różnych programów MKiDN pn.: Ochrona zabytków 2020, Ochrona zabytków 2021 oraz Kultura - Mechanizm Finansowy EOG na lata 2014-2021. Ponieważ wniosek na zadanie o szerszym zakresie pn. Rewitalizacja willi „Walerii” w Milanówku - stworzenie interdyscyplinarnego miejsca edukacji kulturalnej, został rozpatrzony pozytywnie (aktualnie Gmina oczekuje na podpisanie umowy), to w celu uniknięcia podwójnego finansowania, zrezygnowano z wykorzystania dofinansowania na realizację zadania o zakresie węższym pn. Remont fundamentów i balkonu willi „Walerii”.

(akta kontroli tom III str. 1-4, 25-26, 87-98, tom IV str. 305-309, 365-600)

W latach 2010-2019, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków, Gmina udzieliła podmiotom prywatnym dotacji na łączną kwotę 708,2 tys. zł, z przeznaczeniem na prace remontowe i konserwatorskie lub roboty budowlane przy posiadanych przez nie zabytkach, znajdujących się na terenie Gminy, w tym po 100,0 tys. zł dla pięciu obiektów zabytkowych w 2010 r., czterech w 2012 r., siedmiu w 2013 r. sześciu w 2014 r. i siedmiu w 2015 r. oraz po 75,0 tys. zł dla czterech w 2011 r., 45,0 tys. zł dla dwóch w 2016 r., 42,9 tys. zł dla dwóch w 2017 r., 23,2 tys. zł dla dwóch w 2018 r., 22,1 tys. zł dla jednego w 2019 r. W budżecie Gminy na 2020 r. Rada Miasta Milanówka nie uwzględniła środków finansowych na udzielanie takich dotacji.

(akta kontroli tom IV str. 601-650)

4. Gospodarowanie przez Gminę posiadanyimi zabytkami nieruchomymi

Opis stanu faktycznego

1. Szczegółowym badaniem objęto dwa zabytki nieruchome należące do Gminy, tj.: willę „Walerię” oraz zespół willowo-parkowy „Turczynek”, które Gmina nabyła odpowiednio w 2007 r. i 2008 r. W okresie poprzedzającym zakup willi „Walerii”, przez co najmniej kilkadziesiąt lat funkcjonowały w niej mieszkania komunalne, a od 2009 r. budynek jest nieużytkowany. Natomiast na terenie zespołu „Turczynek” od lat 60-tych XX wieku funkcjonował szpital powiatowy (obecnie Szpital Zachodni w Grodzisku Mazowieckim), a po jego wyprowadzce do nowej siedziby wiosną 2003 r., obiekty nie były użytkowane.

(akta kontroli tom III str. 6, 9-11, 165-183, 193-194, 235-257, tom V str. 1, 10)

Odnosnie do stanu technicznego willi „Walerii” w momencie zakupu w 2007 r. Burmistrz wyjaśnił, iż w zasobach Urzędu nie udało się odnaleźć żadnej dokumentacji potwierdzającej ówczesny stan techniczny budynku, choć taki dokument powstał i świadczy o tym opis zamieszczony na rachunku/ fakturze wystawionej przez wykonawcę opracowania pn. Ekspertyza dotycząca stanu technicznego budynku. Informacje od mieszkańców Milanówka wskazują, iż budynek nie przechodził kapitalnego remontu od co najmniej kilkudziesięciu lat. Poprzedni właściciel w ramach prac remontowych dokonał wymiany pokrycia dachu z dachówki ceramicznej na blachodachówkę oraz odnowił tynki zewnętrzne i wewnętrzne, nie wykonując istotnych napraw konstrukcji budynku i renowacji stolarki okiennej i drzwiowej.

(akta kontroli tom III str. 11)

Urząd nie posiada również dokumentacji technicznej potwierdzającej stan techniczny obiektów wchodzących w skład zespołu willowo-parkowego „Turczynek”, w momencie jego

⁸⁰ Nr 03322/20/DOZ-bd.

zakupu przez Gminę. Jedynymi dokumentami, odnoszącymi się do tych zagadnień, są protokoły okresowych tzw. pięcioletnich kontroli stanu technicznego dwóch willi zespołu willowo-parkowego „Turczynek” z lipca 2010 r. Wskazują one, iż willa przejęto od poprzedniego właściciela w stanie technicznym ocenianym jako: dobry w zakresie pokrycia dachu; dostatecznym w zakresie konstrukcji i elementów odwodnienia dachu, kominów, przewodów, ściany zewnętrznych, klatek schodowych, tynków wewnętrznych, stropów i pomieszczeń piwnicznych oraz niedostateczny w zakresie elewacji, stolarki okiennej i izolacji. Elementy budynku ocenione jako dostatecznie i niedostatecznie zakwalifikowano jako wymagające remontu.

(akta kontroli tom III str. 6, 10, tom IV str. 55-59, 210-214)

Przeprowadzone w toku kontroli oględziny⁸¹ budynku willi „Walerii” wraz z otoczeniem wykazały, iż:

- aktualnie trwały roboty budowlane dachu i kominów (budynek otoczony rusztowaniem i brak możliwości wejścia do budynku z powodu prac budowlanych),
- teren budynku był ogrodzony i obiekt posiadał zabezpieczenia antywłamaniowe (system alarmowy i ochronę obiektu przez firmę zewnętrzną) i przeciwpożarowe (czujki),
- odłączone były instalacje: wodno-kanalizacyjna i gazowa, poza instalacją elektryczną niezbędną do działania systemu przeciwpożarowego i alarmowego oraz w związku z trwającymi pracami remontowymi.

Natomiast oględziny⁸² dwóch willi A i B wchodzących w skład zespołu willowo-parkowego „Turczynek” wykazały, że:

- teren był ogrodzony (ogrodzenie tymczasowe) wokół budynków A i B, a obiekty posiadały zabezpieczenia antywłamaniowe i przeciwpożarowe (czujki ruchu i przeciwdymne), zapewniono ochronę obiektów przez wyspecjalizowaną firmę zewnętrzną,
- ogólny stan techniczny budynków był zły i wymaga generalnego remontu,
- budynki były zadaszone i posiadały sprawne rynny i rury spustowe z odprowadzeniem wody na teren działki,
- występowały uszkodzenia elewacji zewnętrznej, balustrad i krawędzi tarasu (ubytki, pęknięcia, zarysowania, zabrudzenia i zawilgocenia podmurówki) oraz schodów zewnętrznych (budynek B),
- nie stwierdzono widocznych uszkodzeń konstrukcji budynków (pęknięć stropów i ścian),
- niektóre z okien zabezpieczono płytami OSB,
- odłączono instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową,
- schody były całe i sprawne,
- ze ścian odpadała farba i tynk, tworząc w niektórych miejscach duże ubytki (widać cegły),
- występowały zagrzybienia i zawilgocenia,
- widoczne były pozostałości użytkowania budynków przez szpital (zagospodarowanie obiektu oraz meble).

(akta kontroli tom V str. 23-150)

Burmistrz poinformował, iż od momentu nabycia przez Gminę, willi „Walerii” i zespołu willowo-parkowego „Turczynek” w obiektach tych wykonywano bieżące prace remontowo-konserwacyjne.

W okresie objętym kontrolą dla zabytkowych budynków willi „Walerii” oraz willi A i B zespołu „Turczynek” ZGKiM, zgodnie z art. 64 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁸³, prowadził książki obiektu budowlanego, w których odnotowywano przeprowadzone, na podstawie art. 62 ust. 2 tej ustawy, okresowe (roczne i 5-letnie) kontrole stanu technicznego⁸⁴, które wskazywały na zły, ogólny stan techniczny tych zabytków oraz konieczność przeprowadzenia ich kapitalnego remontu. W zakresie robót remontowych i kolejności ich wykonania stwierdzono, że przeprowadzane naprawy były ograniczone wyłącznie do prac interwencyjnych i zabezpieczających budynki przed dalszą

⁸¹ Przeprowadzone w dniu 8 grudnia 2020 r.

⁸² Przeprowadzone w dniu 10 grudnia 2020 r.

⁸³ Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm., dalej: ustawa Prawo budowlane.

⁸⁴ Dalej: Okresowe kontrole techniczne.

degradacją i uszkodzeniami oraz zlecono do wykonania (po uzgodnieniu z MWKZ), m.in.: remont kominów wraz z czapami kominowymi, skucie uszkodzonych fragmentów tynku, cegieł z elewacji i gzymsu, naprawę dachu, montaż betonowych koryt odpływowych przy wylotach z rur spustowych, a w willi „Walerii” dodatkowo remont tarasu od strony ogrodu i uzupełnienie brakujących fragmentów opaski betonowej wokół budynku.

(akta kontroli tom III str. 21, 461-655, tom IV str. 1-304)

W okresie objętym kontrolą wille A i B z zespołu „Turczynek” były trzykrotnie kontrolowane przez MWKZ (w latach 2010, 2012 i 2016) oraz dwukrotnie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Grodzisku Mazowieckim⁸⁵ (w 2014 r. i 2018 r.). Natomiast w stosunku do willi „Walerii” w 2011 r. PINB wszczął z urzędu postępowanie mające na celu określenie jej stanu technicznego.

Kontrola zespołu „Turczynek” z 2010 r. była wynikiem niepowiadomienia MWKZ o nabyciu przez Gminę nieruchomości. W trakcie kontroli nie stwierdzono działań remontowo-budowlanych poza pracami zabezpieczającymi konstrukcje dachów. Po kontroli MWKZ wydał zalecenia dotyczące: wykonania ogrodzenia zabezpieczającego przed dostępem osób niepowołanych, przedstawienia zamierzeń odnośnie przedmiotowej nieruchomości, harmonogramu rzeczowego prac remontowych i zakresu oraz sposobu prowadzenia tych prac, z terminem ich wykonania w 2011 r. Podczas kontroli sprawdzającej z 2012 r. MWKZ stwierdził niewykonanie ww. zaleceń, pomimo przedłużenia terminu ich wykonania. Urząd nie dysponuje dokumentacją potwierdzającą realizację zaleceń MWKZ po kontroli z 2012 r. oraz dokumentacją z kontroli przeprowadzonej w 2016 r. (oprócz zawiadomienia o wyznaczeniu terminu jej przeprowadzenia).

Burmistrz wyjaśnił, iż nie są mu znane przyczyny niepowiadomienia MWKZ, przez ówczesnego Burmistrza o zespole „Turczynek”, a także nie posiada wiedzy czy i jakie zalecenia po kontrolach MWKZ w 2012 i 2016 r zostały wydane oraz czy je wykonano.

Kontrole PINB z 2014 r. i 2018 r. nie wykazały nieprawidłowości i nie wydano zaleceń. W protokole z kontroli w 2014 r. wskazano, że obiekt nie jest użytkowany i został wystawiony na sprzedaż przez Gminę, a w 2018 r. stwierdzono, iż zamontowano nowe ogrodzenie zabezpieczające teren, budynki wymagają remontu, ale są zabezpieczone przed czynnikami atmosferycznymi.

W wyniku postępowania przeprowadzonego w 2011 r. w odniesieniu do willi „Walerii” PINB nie wydał decyzji nakazującej przeprowadzenie prac remontowych bądź ograniczającej dostęp do budynku.

(akta kontroli tom I str. 46-47, tom II str. 102-125, tom III str. 17-18, 378-384)

2. i 3. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Milanówka z 21 czerwca 2007 r. willę „Walerię” nabyto z przeznaczeniem na zorganizowanie w niej centrum kultury, którego koncepcja programowo-przestrzenna miała zostać wybrana w drodze konkursu⁸⁶. W Urzędzie brak dokumentacji potwierdzającej dalsze działania związane z tym konkursem.

Burmistrz wyjaśnił, iż inicjatorem i wnioskodawcą nabycia tej nieruchomości przez Gminę był ówczesny Burmistrz, który działał z inspiracji lokalnych stowarzyszeń. Pierwotnym założeniem było zagospodarowanie tej nieruchomości na centrum kultury oraz na utworzenie muzeum życia i twórczości prof. J. Szczepkowskiego (artysty rzeźbiarza, autora m.in. pomnika W. Bogusławskiego oraz rzeźb w Sali plenarnej Sejmu). Pobocznymi celami było także urządzenie Muzeum Miasta Milanówka, kameralnej sali koncertowo-wystawowej, klubo-kawiarni oraz kilku pokoi gościnnych. Konieczne do poniesienia nakłady oszacowano na 20,6 mln zł. Ówczesny burmistrz zakładał, że realne jest pozyskanie środków zewnętrznych z RPO WM.

(akta kontroli tom III str. 1-6, 27-29, 165)

Koncepcja zagospodarowania willi „Walerii” po jej zakupie zmieniała się. W ramach wniosku o dofinansowanie złożonego w 2013 r. do MKiDN planowano realizację zadania pn. Rewitalizacja zabytkowej willi „Walerii” obejmującego utworzenie muzeum J. Szczepkowskiego wraz z pracownią rzeźby, pomieszczeń na działalność merytoryczną (m.in. pracowni aktorskiej, muzycznej i malarstwa), sali wielofunkcyjnej, muzeum

⁸⁵ Dalej: PINB.

⁸⁶ Rada Miasta Milanówka uchwałą nr 36/V/07 z 2 marca 2007 r. powołała komisję konkursową w celu dokonania wyboru koncepcji programowo - przestrzennej posesji willi „Walerii” na cele Centrum Kultury.

Milanówka, przestrzeni wystawienniczej oraz zagospodarowanie terenu poprzez rozbudowę o nowy pawilon i modernizację infrastruktury. Planowano także przeprowadzenie programu prac konserwatorskich obiektów ruchomych wpisanych do rejestru zabytków, pochodzących ze zbiorów muzealnych przekazanych przez rodzinę J. Szczepkowskiego.

W ramach jednego z wniosków o dofinansowanie złożonych do MKiDN w 2020 r. zaplanowano realizację projektu pn. Rewitalizacja willi „Walerii” w Milanówku - stworzenie interdyscyplinarnego miejsca edukacji kulturalnej, który obejmował remont zabytkowej willi „Walerii” ze zmianą sposobu użytkowania na funkcje kulturowe wraz z wyposażeniem obiektu w sprzęt niezbędny do świadczenia oferty kulturalno-edukacyjnej. W związku z pozyskaniem dofinansowania obecnie realizowany jest pierwszy etap tego projektu⁸⁷, obejmujący wykonanie prac dotyczących przewodów kominowych, więźby dachowej oraz pokrycia dachu wraz z orynnowaniem. Przed przystąpieniem do prac Gmina, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków, uzyskała pozwolenie od MWKZ⁸⁸. Na dzień 30 listopada 2020 r. wykonano remont około 80% przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz 15% dachu. Planowany termin zakończenia prac ustalono na 20 kwietnia 2021 r.

(akta kontroli tom I str. 490-532, tom III str. 5-6, 31-32, tom IV str. 306-308, 311-364)

Natomiast odnośnie do nabycia zespołu willowo-parkowego „Turczynek” Burmistrz wyjaśnił, iż z zachowanej w Urzędzie dokumentacji nie można jednoznacznie stwierdzić, jaki był cel jego nabycia. Prawdopodobnie ówczesny Burmistrz, podejmując decyzję o zakupie zabytku, zakładał łatwość pozyskania finansowania zewnętrznego na jego remont. Odczucie to było wzmacniane przekazem lokalnej organizacji społecznej - Stowarzyszenia Na Rzecz Miast-Ogrodów, które występowało w roli nieformalnego opiekuna obiektu i rozpowszechniało informację o praktycznie bezproblemowym pozyskaniu środków zewnętrznych na jego rewitalizację.

Stowarzyszenie w czerwcu 2005 r. przekazało władzom Powiatu Grodzkiego oraz byłemu Burmistrzowi koncepcje projektu zagospodarowania zabytków pn. Rewaloryzacja i adaptacja zabytkowych willi Turczynek w Milanówku na Centrum Miast-Ogrodów - miejsce inicjatyw społeczno-kulturalnych i promocji dóbr kultury Mazowska Zachodniego. W ramach tej koncepcji planowano stworzenie ośrodka kulturalnego wraz z funkcjami dodatkowymi (restauracji, klubokawiarni, sali konferencyjno-bankietowej miejsc noclegowych). Stowarzyszenie zakładało samodzielne pozyskanie środków zewnętrznych przez ówczesnego właściciela. Koncepcja nie zyskała aprobaty władz Powiatu z uwagi na spodziewane trudności organizacyjno-finansowe związane z ubieganiem się o dofinansowanie. Następnie, 13 lutego 2007 r., tj. na ponad rok przed zakupem zespołu willowo-parkowego „Turczynek”⁸⁹, Burmistrzowi i Radnym Milanówka oraz Staroście i Radnym Powiatu Grodzkiego, zostały zaprezentowane trzy koncepcje zagospodarowania tej nieruchomości, złożone przez: Szpital Zachodni w Grodzisku Mazowieckim, planujący wykorzystanie obiektów jako miejsca świadczenia usług zdrowotnych, Związek Artystów Plastyków i Porozumienia Łazienki Królewskie na stworzenie ośrodka dla sztuki współczesnej oraz ww. Stowarzyszenie, które przedstawiło koncepcję opisaną powyżej.

(akta kontroli tom III str. 1-2, 6-7, 12, 55-74, 270-281)

W okresie objętym kontrolą zmieniała się również koncepcja i podejmowano różne próby zagospodarowania zespołu willowo-parkowego „Turczynek”, tj.:

- W latach 2009-2010 prowadzono działania w kierunku zagospodarowania nieruchomości w ramach partnerstwa publiczno-prawnego⁹⁰. Wpłynęły trzy oferty inwestorów, które dotyczyły urządzenia: siedziby władz ogólnopolskiej organizacji promocji zdrowia wraz z ośrodkiem szkoleniowym i szpitalem specjalizującym się w leczeniu chorób metabolicznych; centrum hotelowo-konferencyjnego oraz kampusu jednej ze szkół wyższych;
- W 2010 r. zawieszono ww. działania na czas podjęcia próby pozyskania przez Gminę środków zewnętrznych na opisaną powyżej koncepcję Stowarzyszenia na Rzecz Miast-Ogrodów, jednak w grudniu 2010 r. projekt ten został odrzucony;

⁸⁷ Na podstawie umowy z 4 sierpnia 2020 r., zmienionej aneksami z 30 października 2020 r., 14 i 31 grudnia 2020 r.

⁸⁸ Decyzja z 10 marca 2020 r.

⁸⁹ 9 maja 2008 r.

⁹⁰ Dalej: PPP.

- W latach 2011 (I pół.) - 2014 podjęto próby sprzedaży całej nieruchomości⁹¹, uzasadniając decyzję trudną sytuacją budżetową Gminy, ponoszeniem kosztów utrzymania obiektów bez możliwości ich wykorzystania oraz brakiem rezultatów dotychczasowych działań. W tym celu, po oszacowaniu wartości nieruchomości⁹², ogłoszono pięć postępowań: jedno w 2012 r., dwa w 2013 r. i dwa w 2014 r. Mimo powyższych planów Gmina dopiero w 2013 r. zwróciła się do MWKZ o wydanie pozwolenia na sprzedaż tego zabytku nieruchomego i wydanie zaleceń konserwatorskich, stanowiących podstawę do przygotowania przez potencjalnych inwestorów programu użytkowego, na co w dniu 28 marca 2013 r. otrzymała zgodę⁹³ oraz zalecenia MWKZ w zakresie sposobu korzystania z zabytkowej nieruchomości. Przetargi z 2013 r. odwołano⁹⁴, a w postępowaniach z 2012 r. i 2014 r. nie wpłynęły żadne oferty;
- W 2016 r. powrócono do koncepcji zagospodarowania nieruchomości w formie PPP⁹⁵ i dotyczyła ona projektu pn. Centrum sportowo-rekreacyjne z zapleczem rehabilitacyjnym i odnowy biologicznej „Turczynek”, w ramach którego planowano adaptację zabytkowych willi wraz z otoczeniem na centrum świadczące usługi rehabilitacyjne oraz stworzenie miejsca wypoczynkowo-rekreacyjnego (m.in. bazę noclegową)⁹⁶. Na zlecenie Gminy m.in. sporządzono dokument pn. Analiza możliwości realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w formule PPP, opracowano zgłoszenie do Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju w ramach naboru projektów PPP dla podmiotów publicznych w celu udzielenia wsparcia wybranym projektom oraz przeprowadzono tzw. Testowanie rynku. Wstępne zainteresowanie zgłosiły cztery z 10 zaproszonych podmiotów, jednak żaden z nich nie podjął dalszej współpracy;
- W 2019 r. w związku z dezaktualizacją oraz koniecznością weryfikacji koncepcji sprzedaży nieruchomości i zmiany MPZP tego terenu, uchylono uchwałę Rady Miasta Milanówka z 2011 r. udzielającą zgody na sprzedaż zabytku⁹⁷.
- W 2020 r. Rada Miasta Milanówka podjęła uchwałę⁹⁸ o przystąpieniu do sporządzenia zmiany MPZP terenu „Turczynek A”, w celu: zmiany szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, z zamiarem doprowadzenia do podziału nieruchomości na dwie części: teren od strony południowej z dwiema willami oraz teren pozostały, tzw. część parkową oraz rozszerzenia katalogu możliwych sposobów użytkowania nieruchomości (w tym o usługi kultury i oświaty) w części na której znajdują się wille (bez zmian w zakresie przeznaczenia terenu parku).

(akta kontroli tom I str. 434-439, II str. 139-140, 458-469, 483-497, tom III str. 7-8, 12-14, 18-19, 87-161, 282-313, 324-374, 385-388)

Sekretarz Miasta oświadczył m.in., że w dniu 30 lipca 2019 r. podczas wizyty Generalnego Konserwatora Zabytków, Wiceministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego i MWKZ dokonano wizji lokalnej zespołu „Turczynek”, podczas której potwierdzono bardzo zły stan nieruchomości, a MWKZ wskazał, iż szacowany koszt rewitalizacji to minimum 30,0 mln zł. Kwota ta jest równa wysokości dwuletniego budżetu inwestycyjnego Gminy, w związku z tym podjęto z MKiDN rozmowy nad ewentualnym stworzeniem w tym miejscu liceum o charakterze artystycznym, które jak dotąd mają charakter jedynie intencyjny. W Gminie zaobserwowano zainteresowanie podmiotów zewnętrznych zakupem części willowej zespołu „Turczynek” (po dokonaniu podziału nieruchomości), a w listopadzie 2020 r. doszło do telekonferencji radnych Rady Miasta Milanówka z potencjalnymi nabywcami, jednak od tego czasu nie toczą się żadne działania ze strony radnych.

(akta kontroli tom V str. 163-175)

⁹¹ Na podstawie uchwały Rady miasta Milanówka nr 65/IX/11 z 28 czerwca 2011 r. o wyrażeniu zgody na sprzedaż zabudowanej nieruchomości Turczynek.

⁹² Operaty szacunkowe z 16 maja 2011 r. określające wartość nieruchomości na 8 774,0 tys. zł i z 29 października 2012 r. - na 8 805,0 tys. zł.

⁹³ Decyzja nr 341/2013 z 28 marca 2013 r.

⁹⁴ Z uwagi na uchwalenie nowego MPZP dla tego terenu (uchwalony 25 kwietnia 2013 r.) ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Maz. w dniu 14 lipca 2013 r. oraz zmianę przez Radę Miasta Milanówka w dniu 3 września 2013 r. bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości zabytkowej z 10% na 30%, czego nie można było uwzględnić w ogłoszeniu o przetargu.

⁹⁵ Uchwała Rady Miasta Milanówka nr 119/XVI/16 z 28 stycznia 2016 r.

⁹⁶ Opcjonalnie: z Zespołem boisk i obiektów sportowych przy zbiegu ulic Turczynek i Wiatracznej. Szacowany koszt nakładów inwestycyjnych dla całego projektu w latach 2016-2018 wynosił 24,5 mln zł.

⁹⁷ Uchwałą Nr 109/X/19 z 16 września 2019 r.

⁹⁸ Nr 257/XXX/20 z 6 sierpnia 2020 r.

Odnosnie do aktualnych zamiarów zagospodarowania terenów zespołu willowo-parkowego „Turczynek” Burmistrz wyjaśnił, że tereny parkowe pozostaną własnością Miasta, w której dzięki pozyskanym niedawno od NFOŚiGW środkom finansowym, w ramach programu pn. Poprawa jakości środowiska miejskiego poprzez zagospodarowanie terenów zielonych na obszarze Gminy Milanówek, ma powstać dla mieszkańców park miejski. Natomiast część willowa, w zależności od możliwości pozyskania środków zewnętrznych, zostałaby zagospodarowana przez Miasto Milanówek, bądź zbyta na rzecz podmiotu trzeciego. Takie rozwiązanie pozwala na ochronę parku wchodzącego w skład zespołu „Turczynek”, ponieważ w przypadku konieczności zbycia zabytku możliwa będzie sprzedaż tylko jego zabudowanej części, co da pewność, że nikt nie będzie ingerował w stan i funkcję części parkowej. Z kolei rozszerzenie obecnie obowiązującego katalogu funkcji możliwych do realizacji w otoczeniu willi ma na celu umożliwienie urzędzenia w części willowej, np. szkoły, galerii lub muzeum, co ułatwi jego zagospodarowanie przez inwestorów prywatnych bądź przez Gminę.

(akta kontroli tom III str. 8-9, 375-377)

W okresie objętym kontrolą Gmina nie zawiadamała MWKZ o uszkodzeniu, zniszczeniu lub zagrożeniu dla analizowanych dwóch nieruchomości zabytkowych.

W 2011 r. zwrócono się do MWKZ z wnioskiem w sprawie udzielenia wytycznych dotyczących określenia niezbędnych prac konserwatorskich w willi „Walerii”, które objęły zalecenie wykonania oceny stanu technicznego budynku, niezbędnej dla określenia działań remontowych. Ww. pismo przekazano do ZGKiM w celu wykonania bieżących prac remontowych. Natomiast w latach 2013, 2017 i 2018 wnioskowano o wyrażenie zgody na odpowiednio: wykonanie tymczasowego zabezpieczenia okien piwnicznych w willach zespołu willowo-parkowego „Turczynek”, przeprowadzenie prac remontowych i zabezpieczających willi „Walerii” oraz wykonanie tymczasowego ogrodzenia ochronnego dwóch willi zespołu „Turczynek”. We wszystkich przypadkach MWKZ wyraził zgodę⁹⁹.

Prace dotyczące willi zespołu „Turczynek” zrealizowano w ramach prac i remontów bieżących. Urząd nie dysponuje dokumentami wskazującymi na realizację w odniesieniu do willi „Walerii” ww. wytycznych z 2011 r. i prac, o które wnioskowano w 2017 r.

(akta kontroli tom III str. 1-2, 20-21, 454-460, tom V str. 1-9, 159-162, 208, 216-217, 239-245)

W okresie objętym kontrolą na Gminę nie zostały nałożone kary administracyjne (art. 107a, 107c-107e ustawy o ochronie zabytków) oraz nie ukarano żadnego pracownika Urzędu za czyny wymienione w art. 108, 110, 113-114, 117-119 ww. ustawy.

(akta kontroli tom III str. 1-2, 25)

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Burmistrz, jako organ Gminy właściwy w sprawach gospodarowania nieruchomościami, nie udzielił Dyrektorowi ZGKiM, na podstawie art. 47 ustawy o samorządzie gminnym, pełnomocnictwa do zarządzania nieruchomościami, ani nie oddał ich w trwały zarząd zgodnie z art. 43 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W trakcie kontroli, tj. 4 stycznia 2021 r., Burmistrz udzielił Dyrektorowi ZGKiM ww. pełnomocnictwa do zarządzania nieruchomościami.

Burmistrz wyjaśnił, iż przyczyną tego była błędna interpretacja zapisów Statutu ZGKiM, który w § 3 ust. 2 pkt 4 i 5 precyzuje zadania Dyrektora ZGKiM obejmujące m.in. zabezpieczenie mienia zakładu oraz zapewnienie jego efektywnego wykorzystania.

(akta kontroli tom V str. 151-153)

2. Rozpoczęte we wrześniu 2013 r. działania dotyczące sporządzenia nowej GEZ zakończono dopiero w 2020 r. Prowadzone w latach 2014-2020 prace polegały na wymianie korespondencji i uzgodnieniach z MWKZ. Mimo ich zakończenia w marcu 2020 r., Burmistrz dopiero w dniu 12 listopada 2020 r.¹⁰⁰, w trakcie kontroli NIK, zatwierdził i przyjął do stosowania nową GEZ w formie zbioru kart adresowych.

⁹⁹ Pismo MWKZ nr WN.5183.195.2013 z dnia 22.10.2013 r. akceptując wniosek z 2013 r. oraz wydał decyzje nr 1081/2017 z 29 sierpnia 2017 r. na wykonanie prac remontowych i nr 636/2018 z 9 maja 2018 r. na wykonanie tymczasowego ogrodzenia.

¹⁰⁰ Zarządzeniem nr 164/VIII/2020.

Stwierdzone
nieprawidłowości

Burmistrz wyjaśnił, że stanowisko objął w 2018 r., kiedy trwały już prace nad nowym GEZ. Długotrwałość prac nad nową GEZ wynikała z prowadzenia uzgodnień z MWKZ przede wszystkim w zakresie zasięgu stanowisk archeologicznych oraz kwestii odstąpienia przez MWKZ od włączenia do niej budynków nieistniejących i obiektów, które utraciły wartości zabytkowe, z uwagi na skalę przekształceń. Półroczne opóźnienie wydania zarządzenia wprowadzającego GEZ względem zatwierdzenia jej projektu przez MWKZ wynikało z ograniczeń działania administracji w związku z ogłoszeniem w Polsce wiosną 2020 r. stanu epidemicznego oraz zaangażowaniem Burmistrza w sprawy wpisania Teatru Letniego do rejestru zabytków.

(akta kontroli tom I str. 39-40, 210-220, 263-398, 294-327, 329-390, tom II str. 127-131, 142-162, tom V str. 156-158, 258-262)

3. Stwierdzono zwłokę w przyjęciu przez Burmistrza aktualizacji nowej GEZ, tj. zmianę dotyczącą dodania karty adresowej zabytku nieruchomego - budynku Teatru Letniego wraz z otoczeniem wprowadzono dopiero w dniu 15 stycznia 2021 r.¹⁰¹, mimo iż został on wpisany decyzją MWKZ z dniem 27 sierpnia 2020 r.¹⁰² do wojewódzkiego rejestru zabytków, a postępowanie odwoławcze w tej sprawie zakończono postanowieniem MKiDN w dniu 15 października 2020 r.

Burmistrz wyjaśnił, iż z uwagi na ograniczenia organizacyjne Urzędu wynikające ze stanu epidemicznego, przeoczono informację o wydaniu ww. postanowienia w październiku 2020 r. Pracownik Urzędu mylnie zinterpretował pismo z dnia 5 listopada 2020 r. informujące o przekazaniu do Ministra przez MWKZ zażalenia na postanowienie odmawiające wznowienia postępowania w sprawie uznania skarżącego za stronę postępowania.

(akta kontroli tom I str. 39-40, 294-327, 329-390, tom II str. 150, tom V str. 156-158)

4. W okresie objętym kontrolą nie sporządzano sprawozdań z realizacji obowiązującego w latach 2009-2012 Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami, mimo iż zgodnie z art. 87 ust. 5 ustawy o ochronie zabytków sprawozdania takie powinny być sporządzane i przekazywane radzie gminy co 2 lata.

Burmistrz wyjaśnił, iż aktualnie w Urzędzie nie są znane przyczyny zaniechania wykonywania tych sprawozdań.

(akta kontroli tom II str. 127-128, 131-132, 168-246)

5. W latach 2013-2020 w Gminie nie ustalono gminnego programu opieki nad zabytkami, co było niezgodne z art. 87 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków.

Burmistrz wyjaśnił, iż prawdopodobnie, w oparciu o odnalezione dokumenty i wiedzę pracowników, brak inicjatywy opracowania takiego programu miał związek z rozpoczętym w 2014 r. uzgadnianiem z MWKZ nowej GEZ, które zakończono dopiero pod koniec pierwszego kwartału 2020 r. Z początkiem nowego roku budżetowego planowane jest udzielenie zamówienia na opracowanie nowego gminnego programu opieki nad zabytkami.

(akta kontroli tom II str. 127, 131, 163-247)

6. W okresie objętym kontrolą nie sporządzano sprawozdań z realizacji obowiązujących w latach 2004-2019 Gminnych Programów Ochrony Środowiska dla Miasta Milanówka, obejmujących również zadania w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami, mimo iż zgodnie z art. 18 ust. 2 i 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, sprawozdania takie powinny być sporządzane i przekazywane radzie gminy co 2 lata, a po ich przedstawieniu radzie, powinny zostać przekazane organowi wykonawczemu powiatu.

Burmistrz wyjaśnił, że brak sprawozdań z realizacji ww. Programów, wynika z niedopatrzenia, przy czym stan ich realizacji był w Urzędzie na bieżąco monitorowany.

(akta kontroli tom II str. 133-134, 308-355)

7. Gmina, ogłaszając w 2012 r. przetarg na sprzedaż zespołu willowo-parkowego „Turczynek”, nie posiadała wymaganego w tym zakresie pozwolenia MWKZ, co stanowiło naruszenie art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ogłoszenie kolejnego przetargu poprzedzono uzyskaniem wymaganej zgody.

¹⁰¹ Zarządzeniem Burmistrza nr 6/VIII/2021.

¹⁰² Decyzja MWKZ nr 68/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r.

Burmistrz wyjaśnił, iż planowano wystąpić do MWKZ o zgodę na sprzedaż i o zalecenia, po wyłonieniu zwycięzcy przetargu, co w założeniu miało ułatwić podjęcie decyzji Konserwatorowi Zabytków w zakresie zaleceń konserwatorskich. Jednak wobec braku oferentów uznano, że niesprecyzowanie tego zakresu i niedysponowanie przez Gminę zgodą na przeniesienie własności mogły stanowić czynnik odstrasżający potencjalnych inwestorów, nie pozwalając im we właściwy sposób sporządzić biznesplanu, stanowiącego podstawowy dokument oceny opłacalności inwestycji. Z tego samego powodu Gmina przystąpiła także do opracowania MPZP tego terenu.
(akta kontroli tom III str. 19)

IV. Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o:

Wniosek

1. Ustalenie gminnego programu opieki nad zabytkami, zgodnie z art. 87 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków;
2. Sporządzanie co 2 lata i przedstawianie Radzie Miasta Milanówka sprawozdań z realizacji gminnego programu opieki nad zabytkami zgodnie z art. 87 ust. 5 ustawy o ochronie zabytków;
3. Sporządzanie co 2 lata i przedstawianie Radzie Miasta Milanówka, a następnie organowi wykonawczemu powiatu sprawozdań z realizacji gminnych programów ochrony środowiska, zgodnie z art. 18 ust. 2 i 3 ustawy Prawo ochrony środowiska.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie.

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań. W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, 26 lutego 2021 r.

Kontroler:

Inga Piotrowska
Główny specjalista kontroli państwowej


podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

Dyrektor
p.o. WICEDYREKTORA
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Warszawie


Michał Misioł