



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA.411.003.02.2020

Pan
Kazimierz Jańczuk
Burmistrz Gminy
Konstancin-Jeziorna
Ul. Piaseczyńska 77,
05-520 Konstancin-Jeziorna

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, 05 - 520 Konstancin-Jeziorna ¹ .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Kazimierz Jańczuk, Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna, od 6 grudnia 2010 r. ²
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 ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Janusz Zakrzewski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/181/2020 z 5 listopada 2020 r.

(akta kontroli str.1-4)

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W latach 2010-2020 Gmina Konstancin-Jeziorna⁵ realizowała 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 gminnym⁶

Gmina dysponowała pełną informacją o zabytkach nieruchomych znajdujących się na jej terenie. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁷ opracowano i zaktualizowano Gminną ewidencję zabytków⁸. Długotrwałość prac dotyczących opracowania i uzgodnienia z MWKZ w latach 2012-2018 zaktualizowanej GEZ spowodowała jednak, że opracowany w 2012 r. projekt Gminnego programu opieki nad zabytkami dotychczas nie został w Gminie przyjęty. W związku z tym, w okresie objętym kontrolą, głównymi dokumentami określającymi cele i plany Gminy w zakresie realizacji zadań związanych z ochroną i opieką nad zabytkami były *Strategia Rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.*⁹ i *Program Rewitalizacji Konstancina-Jeziorna na 2020+*¹⁰. Zagadnienia te uwzględniono również w dokumentach dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Organizacja pracy Urzędu i jednostek organizacyjnych Gminy pozwalała na sukcesywną realizację zadań w zakresie dziedzictwa kulturowego poprzez dbanie o zabytki należące do Gminy w ramach posiadanych środków finansowych.

Planowane i wydatkowane w tym zakresie środki wynikały z oszacowanych potrzeb w zakresie remontów i rewitalizacji. W tym celu korzystano również z zewnętrznych źródeł finansowania. Przystępując do robót budowlanych związanych z realizacją zadań inwestycyjnych i remontowych dysponowano wymaganymi prawem

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Burmistrz.

³ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, dalej: ustawa o NIK.

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Dalej: Gmina.

⁶ Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zm.

⁷ Dz. U. z 2020 r. poz. 282, ze zm., dalej: ustawa o ochronie zabytków.

⁸ Dalej: GEZ.

⁹ Przyjęta uchwałą Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny nr 456/IV/29/05 z dnia 19 grudnia 2005 r., dalej: Strategia.

¹⁰ Przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny nr 500/VII/32/2017 z dnia 31 maja 2017 r., dalej: Program rewitalizacji.

dokumentami i pozwoleniami, w tym Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków¹¹. W okresie objętym kontrolą z budżetu Gminy udzielono również dotacji na remonty, prace konserwatorsko-restauratorskie i renowacyjne prywatnych nieruchomości zabytkowych znajdujących się na jej terenie.

Podejmowane przez Gminę działania mające na celu zbycie objętych kontrolą dwóch zabytków nieruchomych, poprzedzone szacowaniem ich wartości, zakończyły się niepowodzeniem z uwagi na brak zainteresowania ich zakupem.

Stwierdzona podczas kontroli nieprawidłowość dotyczyła braku monitoringu postępów realizacji Strategii i Programu, w tym celów i kierunków działań dotyczących ochrony, rewitalizacji i wykorzystania zasobów dziedzictwa kulturowego oraz zdegradowanych obiektów i obszarów o znaczeniu historycznym, mimo określenia w sposobu jego przeprowadzania oraz częstotliwości sporządzania stosownych sprawozdań i raportów.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹² kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

1. Przygotowanie Urzędu do realizacji obowiązków w zakresie ochrony i opieki nad posiadanymi zabytkami nieruchomymi.

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna¹³, zarządzeniami Burmistrza oraz umowami zawartymi z jednostkami gminnymi, w okresie objętym kontrolą realizacja zadań związanych z ochroną i opieką nad zabytkami należała przede wszystkim do zadań komórek organizacyjnych Urzędu, tj.:

- Wydziału Planowania Przestrzennego (opracowanie i aktualizacja Gminnej Ewidencji Zabytków¹⁴ oraz sporządzenie Programu Opieki nad Zabytkami - jedna osoba),
- Wydziału Oświaty, Kultury i Zdrowia (zadania związane z dotowaniem prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych w odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru zabytków - jedna osoba),
- Wydziału Inwestycji i Remontów (realizacja inwestycji dotyczących przebudowy, rewitalizacji obiektów zabytkowych należących do gminy - w okresie objętym kontrolą w realizację ww. zadań okresowo zaangażowanych było od jednego do czterech pracowników),
- Wydziału Gospodarki Komunalnej i Spraw Lokalowych, Wydziału Administracyjno-Gospodarczego (administrowanie powierzonymi obiektami zabytkowymi należącymi do Gminy - po jednej osobie),
oraz jednostek gminnych, tj.:
- Zakładu Gospodarki Komunalnej (administrowanie¹⁵, kontrola, nadzór nad zabytkami nieruchomymi - trzy osoby),

¹¹ Dalej: MWKZ.

¹² Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹³ Wprowadzony Zarządzeniem Nr 105/VII /2015 Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z 29 czerwca 2015 r. ze zmianami.

¹⁴ Dalej: GEZ.

¹⁵ Tj. m.in. wykonywanie wszelkich wymaganych przeglądów, napraw i konserwacji w tych obiektach.

- Konstancińskiego Domu Kultury i Biblioteki Publicznej w Konstancinie-Jeziornie (administrowanie użytkowanymi, powierzonymi przez Gminę obiektami zabytkowymi należącymi do gminy - po jednej osobie).

Administrowanie obiektami zabytkowymi będącymi własnością Gminy, Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna powierzył Wydziałowi Gospodarki Komunalnej i Spraw Lokalowych i Wydziałowi Administracyjno-Gospodarczemu oraz ww. trzem jednostkom gminnym, odpowiednio w formie zarządzeń lub umów, określając jednocześnie ich zakres obowiązków. Na realizację wydatków inwestycyjnych i bieżące utrzymanie obiektów ww. trzem jednostkom gminnym udzielano dotacji celowych.

Ww. pracownicy zajmujący się zadaniami z zakresu ochrony i opieki nad 29 zabytkami¹⁶ nieruchomymi, będącymi własnością Gminy w okresie objętym kontrolą, posiadali kwalifikacje i doświadczenie zawodowe¹⁷ umożliwiające ich rzetelną realizację.

W okresie objętym kontrolą nie zawierano z Wojewodą Mazowieckim porozumień, o których mowa w art. 96 ust. 2¹⁸ ustawy o ochronie zabytków.

(akta kontroli str. 11-100)

1.2. Podstawowym źródłem informacji o zabytkach nieruchomych znajdujących się na obszarze Gminy była GEZ. Wg stanu na 6 listopada 2020 r.¹⁹ znajdowały się niej 333 obiekty zabytkowe, z czego 288 na terenie Miasta (z tego 29²⁰ w okresie objętym kontrolą należało do Gminy Konstancin-Jeziorna). W kartach adresowych zabytków zawarto m.in. informacje na temat aktualnego ich stanu oraz istniejących zagrożeń i najpilniejszych postulatów konserwatorskich.

Urząd oraz jednostki podległe zlecały sporządzenie szczegółowej dokumentacji²¹ dla sześciu z ww. obiektów zabytkowych²², których koszt wykonania wyniósł ogółem 638,0 tys. zł. Dokumentacja uwzględniała ocenę stanu i potrzeb w zakresie remontów i rewitalizacji. Jak wyjaśnił Burmistrz stosowne opracowania były zlecane sukcesywnie, w ramach możliwości finansowych gminy oraz w ramach projektowanych inwestycji. Poza informacjami ujętymi w GEZ gmina pozyskiwała informacje o zabytkach również ze źródeł zewnętrznych, w tym od MWKZ.

W księgach wieczystych nieruchomości zabytkowych objętych szczegółowym badaniem (w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Mickiewicza 7 i ul. Grodzkiej 17), nie ujawniono informacji w zakresie objęcia ich ochroną konserwatorską, ponieważ nieruchomość przy ul. Grodzkiej 17 nie była wpisana do rejestru prowadzonego przez MWKZ, a w przypadku willi położonej przy ul. Mickiewicza 7 dokonanie wpisu należy do kompetencji MWKZ.

(akta kontroli str. 100-141)

1.3. W okresie objętym kontrolą, do Urzędu nie wpływały skargi lub wnioski dotyczące stanu, sposobu wykorzystania lub udostępniania zabytków nieruchomych. Zagadnienia dotyczące sprawowania przez Urząd lub odpowiednią jednostkę

¹⁶ Wszystkie gminne obiekty zabytkowe posiadały administratora.

¹⁷ Legitymowali się wykształceniem: wyższym - 11 osób (cztery osoby na kierunkach: architektura, urbanistyka, gospodarka przestrzenna, trzy osoby z wykształceniem technicznym z uprawnieniami budowlanymi, po jednej osobie w zakresie administracji, informatyki, rolnictwa, humanistycznym), policyjnym ekonomicznym jedna osoba oraz jedna osoba z wykształceniem średnim ogólnokształcącym przy doświadczeniu zawodowym w analizowanym zakresie od 16 do 44 lat.

¹⁸ Dotyczących powierzenia niektórych spraw z zakresu własności wojewody, w tym wydawania decyzji administracyjnych.

¹⁹ Dzień rozpoczęcia czynności kontrolnych.

²⁰ W okresie objętym kontrolą Gmina zbyła osiem zabytków.

²¹ Ekspertyzy, kosztorysy, projekty budowlane

²² Budynek II z zespołu pensjonatu „Corso” przy ul. Moniuszki 22 B, Willa „Kamilin” przy ul. Piłsudskiego 42, Willa „Gryf” przy ul. Sobieskiego 13., pensjonat „Corso” z zespołu pensjonatu „Corso” przy ul. Moniuszki 22 A, Dom ludowy obecnie Dom kultury przy ul. Anny Walentynowicz 18 oraz objęta badaniami willa „Biała” przy ul. Mickiewicza 7 dla której sporządzona została ekspertyza techniczna, projekt budowlany i wykonawczy remontu dachu wraz z wszelkimi uzgodnieniami z MWKZ oraz pozwoleniem Starosty Piaseczyńskiego o wartości 9,8 tys. zł oraz ekspertyza techniczna z koncepcją wykorzystania powierzchni o wartości 52,9 tys. zł.

podległą ochrony i opieki nad zabytkami nieruchomymi nie były przedmiotem kontroli (wewnętrznych lub zewnętrznych).

Burmistrz wyjaśnił m.in., że trudności i ograniczenia stwierdzone w Gminie Konstancin-Jeziorna w sprawowaniu skutecznej ochrony nad zabytkami wynikają w szczególności z obowiązującego prawa i rozwiązań organizacyjnych. Gminy nie posiadają instrumentów prawnych, umożliwiających nałożenie na właścicieli zabytków obowiązku jego utrzymania w odpowiednim stanie. Również wydawane przez MWKZ decyzje, nakładające na właścicieli obowiązek zabezpieczenia zabytku, nie zawsze są skuteczne. Często właściciel obiektu zabytkowego czeka, aż popadnie on w ruinę a wtedy Konserwator Zabytków wyda decyzję ze zgodą na jego rozbiorę. Brakuje prostej ścieżki administracyjnej, która umożliwiałaby wywłaszczenie nieruchomości za odszkodowaniem. Drugim problemem w zakresie ochrony zabytków są bardzo wysokie koszty remontów, przebudowy obiektów zabytkowych. Ze względu na bardzo duży zasób obiektów zabytkowych należących do Gminy oraz wysokie koszty rewitalizacji, jak również ograniczoną funkcjonalność niektórych budynków, których nie da się przeznaczyć na użyteczność publiczną, gmina podejmuje decyzje o sprzedaży takich nieruchomości.

(akta kontroli str. 103-105)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

Opis stanu
faktycznego

2.1. GEZ dla Gminy Konstancin-Jeziorna powstała w 2006 r. w wyniku współpracy z Krajowym Ośrodkiem Badań i Dokumentacji Zabytków.

W okresie objętym kontrolą, w związku z nowelizacją w 2010 r.²³ ustawy o ochronie zabytków oraz wytycznymi MWKZ, Gmina przystąpiła do aktualizacji GEZ, która obejmowała przygotowanie jej w formie bazy danych przestrzennych, weryfikację wszystkich posiadanych informacji (wykaz MWKZ i danych z istniejącej GEZ) oraz ocenę stanu zabytków poprzez dokonanie wizji terenowych. Przestrzenna baza danych, oprócz lokalizacji, zawiera karty zabytków w formacie plików „pdf” oraz decyzje administracyjne i inne materiały archiwalne związane z każdym z obiektów. W ramach ww. prac stworzono również aplikację umożliwiającą nanoszenie zmian do sporządzonych kart adresowych oraz tworzenie nowych. Zaktualizowany w I kw. 2018 r. zbiór kart adresowych poszczególnych zabytków nieruchomych (opracowany w 2012 r. przez firmę zewnętrzną) wraz z ich wykazem przekazano 9 kwietnia 2018 r. do MWKZ w celu zaopiniowania. Po uwzględnieniu uwag, w dniu 29 listopada 2018 r. GEZ została pozytywnie zaopiniowana przez MWKZ i 11 stycznia 2019 r.²⁴ zatwierdzona przez Burmistrza. Ponadto z dniem 29 kwietnia 2019 r.²⁵, po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez MWKZ, Burmistrz dokonał włączenia do GEZ dwóch kolejnych obiektów.

W kartach GEZ umieszczano m.in. informacje o aktualnym stanie obiektów oraz istniejących zagrożeniach i konieczności podjęcia kroków naprawczych, jeśli takie

²³ Zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w brzmieniu obowiązującym do 4 czerwca 2010 r. wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadził gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy, objętych wojewódzką ewidencją zabytków. Wprowadzona z dniem 5 czerwca 2010 r. nowelizacja w art. 22 ust. 4 i 5 określiła, iż „wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy, przy czym powinny być w niej ujęte: zabytki nieruchome wpisane do rejestru, inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

²⁴ Zarządzeniem nr 18/VIII/2019 w sprawie Gminnej Ewidencji Zabytków w gminie Konstancin-Jeziorna.

²⁵ Zarządzeniem nr 111/VIII/2019 w sprawie zmian w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Konstancin-Jeziorna.

zidentyfikowano. Spośród ww. 333 zabytków nieruchomości zaewidencjonowanych w GEZ, 129 to obiekty lub obszary wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego (wszystkie z obszaru Gminy, które były wpisane do rejestru prowadzonego przez MWKZ). Oba zabytki nieruchomości objęte szczegółowym badaniem znajdowały się w GEZ, a willa „Biała” zlokalizowana przy ul. Mickiewicza 7, również w rejestrze zabytków MWKZ.

115 z zaewidencjonowanych zabytków nieruchomości znajdowało się w stanie bardzo dobrym (10 z nich należało do Gminy), 92 w dobrym (8 gminnych), 42 w niezadawalającym (6 gminnych), 66 w złym (1 gminny), 11 było w trakcie remontu lub przebudowy (2 gminne), a siedem obiektów (ruiny) decyzją MWKZ przeznaczono do rozbiórki (2 gminne). Spośród siedmiu nieruchomości stanowiących własność Gminy wpisanych do rejestru zabytków²⁶, stan trzech był bardzo dobry, trzech niezadawalający, a jeden obiekt był w trakcie remontu generalnego. Powyższe informacje były znane jednostkom organizacyjnym Urzędu i jednostkom podległym, którym powierzono administrowanie poszczególnymi obiektami zabytkowymi.

W okresie objętym kontrolą nie występowało o wpisanie kolejnych obiektów do rejestru prowadzonego przez MWKZ.

Burmistrz wyjaśnił, że część obiektów zabytkowych znajdujących się w posiadaniu Gminy położona jest już w granicach zabytkowych układów urbanistycznych i budowlanych wpisanych do rejestru zabytków²⁷. Ponadto, stosownie do art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²⁸ prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie tych robót. Mając powyższe na uwadze nie zidentyfikowaliśmy potrzeby wpisywania do rejestru zabytków kolejnych obiektów, znajdujących się w posiadaniu Gminy.

(akta kontroli str. 106-166, 127-141, 167-180)

2.2. W latach 2010-2020 nie został uchwalony program opieki nad zabytkami dla Gminy Konstancin-Jeziorna. Od czasu uzgodnienia GEZ z MWKZ trwają prace nad aktualizacją, przygotowanego w 2012 r., projektu programu obejmującego wszystkie zabytkowe obiekty nieruchomości ujęte w GEZ.

Burmistrz wyjaśnił m.in., że w 2012 r. przygotowano projekt gminnego programu opieki nad zabytkami na lata 2013-2016. Jednak nie przekazano go do uchwalenia, gdyż trwały już prace nad aktualizacją GEZ (którą zakończono pod koniec 2018 r.), a stosownie do art. 21 ustawy o ochronie zabytków, podstawą do sporządzenia

²⁶ Obiekty o szczególnym znaczeniu dla kultury gminy Konstancin-Jeziorna wpisane do rejestru zabytków MWKZ tj. 1) willa „Syrena” wraz z ogrodem przy ul. Chylickiej 31 – stan obiektu bardzo dobry, 2) willa „Biała” wraz z otoczeniem przy ul. Mickiewicza 7 – stan niezadawalający, 3) budynek dyrekcji zespołu budowlanego tzw. papierni dolnej przy ul. Mirkowskiej 51 – stan niezadawalający, 4) pensjonat i zespół przyrodniczy „Hugonówka” przy ul. Mostowej 15 – stan bardzo dobry, 5) willa „Gryf” wraz z zielenią w granicach posesji przy ul. Sobieskiego 13 – stan bardzo dobry, 6) willa „Anna” wraz z ogrodem przy ul. Żeromskiego 10 – prowadzony generalny remont, 7) willa „Helena” wraz z ogrodem przy ul. Żeromskiego 11 – stan niezadawalający.

²⁷ tj.: 1) Willa „Syrena” wraz z ogrodem, willa „Zosińska”, willa przy ul. Jasiowej 6, pensjonat i zakład przyrodolecniczy „Hugonówka”, willa Jedynaczka, willa „Kamilin”, „Kasyno Królewska Góra”, willa „Zoleta”, willa Anna wraz z ogrodem, willa „Helena” wraz z ogrodem znajdują się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zespołu budowlanego, wpisanych do rejestru zabytków – decyzja Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy z dnia 28 lutego 1990 r. 2) willa „Biała” wraz z otoczeniem, budynek mieszkalny (d. budynek szkolny) przyul. Piłsudskiego 28, willa „Gryf” wraz z zielenią w granicach posesji, budynek I z zespołu pensjonatu „Corso”, pensjonat „Corso”, budynek II z zespołu pensjonatu „Corso”, szkoła z zespołu dawnej pensji Mieczysława i Marii Maszkowskich, willa „Znicz” znajdują się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, wpisanych do rejestru zabytków – decyzja Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy z dnia 28 lutego 1990 r. 3) Dom Ludowy ob. dom kultury z zespołu budowlanego osiedla robotniczego Mirków, budynek szkoły ob. budynek mieszkalny z zespołu budowlanego osiedla robotniczego Mirków jest elementem zespołu budowlanego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1319 z dnia 2 listopada 2015 r. 4) Budynek dyrekcji z zespołu budowlanego tzw. Papierni Dolnej, w granicach otoczenia wpisanego do rejestru zabytków decyzja Nr 13223/2014 z dnia 14 listopada 2014 r.

²⁸ Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, ze zm.

przez gminy programów opieki nad zabytkami jest gminna ewidencja zabytków. Dokument ten planuje się w najbliższym czasie poddać konsultacjom społecznym²⁹.

W przedstawionym do kontroli projekcie Gminnego programu opieki nad zabytkami na lata 2021-2024 uwzględniono założenia i cele określone w dokumentach o charakterze strategicznym opracowanych na poziomie krajowym, wojewódzkim i powiatowym, a także uwarunkowania wewnętrzne wynikające z ww. Strategii i dokumentów Gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

W okresie objętym kontrolą Urząd zlecał opracowanie dokumentacji oszacowania potrzeb, dotyczących nakładów finansowych niezbędnych na prace i roboty związane z remontami i przebudową dla sześciu obiektów zabytkowych³⁰, dla których szacowane łączne koszty niezbędnych projektów i koncepcji wykorzystania oraz wykonania remontów i przebudowy wyniosły 17 826,1 tys. zł. Koszt opracowania tej dokumentacji wyniósł 638 tys. zł,

(akta kontroli str. 101-102, 164-165, 181-306)

2.3. Na terenie Gminy Konstancin-Jeziorna nie został utworzony park kulturowy. Według wyjaśnień Burmistrza obiekty zabytkowe znajdujące się w posiadaniu Gminy objęte są wystarczającą ochroną prawną, bowiem ich przeważająca część położona jest w granicach zabytkowych układów urbanistycznych i budowlanych wpisanych do rejestru zabytków³¹. Łączna powierzchnia strefy ochrony konserwatorskiej wszystkich układów urbanistycznych, wpisanych do rejestru zabytków³² wynosi ok. 439 ha; w tym zespołu budowlanego ok. 342 ha.

(akta kontroli str.166)

2.4. Od 2005 r. w Gminie obowiązywała *Strategia Rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.*³³ W jednym z jej celów uwzględniono zagadnienia ochrony i opieki nad zabytkami poprzez realizację zadań związanych z renowacją obiektów o wartościach architektonicznych i znaczeniu historycznym. Jej postanowienia nie odnosiły się bezpośrednio do konkretnych budynków (w tym dwóch ww. zabytków nieruchomości objętych szczegółowym badaniami). Przewidziane do realizacji działania zostały sformułowane w sposób ogólny i dotyczyły: udzielania dotacji, przeprowadzania remontów i przebudowy obiektów zabytkowych stanowiących własność Gminy, przeprowadzenia aktualizacji GEZ czy też podejmowania współpracy z MWKZ w zakresie ochrony zabytków. Jednym z trzech celów strategicznych było *Wykreowanie Konstancina-Jeziorny na nowoczesne uzdrowisko o randze krajowej i europejskiej przy wykorzystaniu unikatowych zasobów przyrodniczych i kulturowych oraz położenia w sąsiedztwie Warszawy*, w ramach którego planowano realizację celu operacyjnego pn. *Rewitalizacja zdegradowanych obiektów i obszarów, w tym o znaczeniu historycznym*. Na potrzeby oceny stopnia realizacji celów Strategii ustalono, iż monitorowanie przebiegu rozwoju powinno być procesem ciągłym, dokumentowanym w formie corocznych raportów, wskazujących na zachodzące zmiany i tendencje rozwoju. Dla oceny realizacji ww. celu operacyjnego ustalono wskaźniki monitorowania obejmujące m.in. wielkość powierzchni terenów objętych rewitalizacją i liczbę zrewaloryzowanych obiektów historycznych, jednak bez wskazania ich wartości docelowych.

²⁹ <https://www.konstancinjeziorna.pl/aktualnosci/wydarzenia/2021-luty/gminny-program-opieki-nad-zabytkami>.

³⁰ M.in. projekt koncepcji wykorzystania willi „Białe” na cele ośrodka rekreacji dziennej dla dzieci, młodzieży i seniorów za 846,8 tys. zł lub utworzenie przedszkola/ punktu przedszkolnego za 1 000,3 tys. zł; dokumentacja i realizacja przebudowy/remontu: willi „Kamilin” za 3 873,8 tys. zł, willi „Gryf” za 4 494,3 tys. zł, budynku II z kompleksu pensjonatu „Corso” na cele biblioteki gminnej za 1 811,9 tys. zł, budynku pensjonatu z kompleksu pensjonatu „Corso” za łącznie 475,9 tys. zł oraz budynku dawnego Domu Ludowego na cele Muzeum Wycinanki Polskiej za 6 169,9 tys. zł. W Urzędzie brak danych odnośnie szacowanych kosztów robót, wynikających z dwóch ekspertyz, dotyczących: remontu dachu w willi „Białe” oraz budynku pensjonatu z zespołu pensjonatu „Corso”. Ich wykonanie zlecał Zakład Gospodarki Komunalnej.

³¹ Znajduje się w nich objęta badaniami willa „Biała” wraz z otoczeniem przy ul. Mickiewicza 7.

³² Decyzją Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy z dnia 28 lutego 1990 r.

³³ <http://bip.konstancinjeziorna.pl/artukul/109/241/strategia-rozwoju-gminy-do-2020-r>.

Na podstawie założeń ww. Strategii w Gminie w 2017 r. opracowano *Program Rewitalizacji Konstancina-Jeziorna na 2020+³⁴*. W odpowiedzi na jedną ze zidentyfikowanych potrzeb rewitalizacyjnych, dotyczącą ochrony oraz efektywnego wykorzystania obiektów zabytkowych świadczących o tożsamości lokalnej, w ramach celu rewitalizacji nr 2 pn. *Stworzenie atrakcyjnych warunków do mieszkania* ustalono kierunek działań 2.3. przyczyniający się do jego realizacji pn. *Ochrona oraz wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i tradycji lokalnych*. Dokument miał podlegać ocenie aktualności i stopnia realizacji, dokonywanej przez Burmistrza przy pomocy powołanych w tym celu Koordynatora i Zespołu Zadaniowego ds. rewitalizacji, poprzez systematyczne zbieranie i analizę ilościowych i jakościowych informacji m.in. nt. wdrażanych projektów oraz sporządzanie przez nich co roku raportów/ sprawozdań z postępu w realizacji założeń tego Programu, przedstawianych Radzie Miejskiej do akceptacji. Monitorowanie miało obejmować zarówno finansowe, jak i rzeczowe aspekty wdrażania dokumentu, tj. odpowiednio szacowanych z realizowanych kosztów projektów oraz corocznych zmian wskaźników produktu i rezultatu. W zakresie ochrony zabytków w Programie ustalono wskaźnik pn. *Udział zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków będących w stanie degradacji technicznej w liczbie tych zabytków ogółem [%]* przy wartości bazowej (wg stanu na koniec 2015 r.) wynoszącej 12% oraz docelowej określonej na 8%. Natomiast Radzie Miejskiej, jako instytucji kontrolnej i uchwałodawczej, przypisano zadania w zakresie analizy i zatwierdzenia wniosków o zmianę treści tego dokumentu, a także jego aktualizacji poprzez podjęcie stosownej uchwały.

W Urzędzie nie prowadzono monitoringu realizacji założeń, celów i działań ww. dwóch dokumentów.

(akta kontroli str. 307-310, 318-383)

2.5. Od 1999 r. politykę przestrzenną Gminy określało *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna³⁵*, w którym uwzględniono m.in. uwarunkowania kulturowe, poprzez ochronę zasobów kulturowych i środowiska kulturowego odgrywających zasadniczą rolę dla jakości życia mieszkańców, atrakcyjności obszaru i turystyki. Uwzględniono w nim również strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zespołu budowlanego, wpisanych do rejestru zabytków przed jego uchwaleniem, pominięto natomiast zabytki nieruchome, które ujęto w GEZ dopiero w 2006 r. i jej aktualizacji z 2019 r.³⁶ oraz strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zespołu budowlanego, utworzone po uchwaleniu Studium. W październiku 2006 r. Gmina przystąpiła do zmiany Studium³⁷. MWKZ nie wniósł uwag do projektu nowego Studium przekazanego mu w dniu 3 sierpnia 2017 r. Dokument ten jest obecnie na etapie opiniowania i uzgodnień z właściwymi organami i podmiotami.

W związku z powyższym podstawę planowania przestrzennego w Gminie stanowiły miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego³⁸. Wg stanu na dzień rozpoczęcia kontroli w Gminie obowiązywało 72 MPZP oraz 13 ich zmian, obejmujących łączną powierzchnię 6 491 ha (82,6% powierzchni Gminy). W planach tych, z uwzględnieniem zapisów *Krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami³⁹* określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym

³⁴ <http://bip.konstancinjeziorna.pl/artykul/109/237/program-rewitalizacji-konstancin-jeziorna-2020>.

³⁵ Sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r., dalej Studium.

³⁶ GEZ i jej aktualizacja zostały opracowane i przyjęte na podstawie ustawy o ochronie zabytków, która weszła w życie dopiero 17 listopada 2003 r., tj. już po uchwaleniu Studium.

³⁷ Decyzję w tym zakresie podjęła Rada Miejskiej Konstancin-Jeziorna uchwałą nr 585/IV/38/2006 z dnia 2 października 2006r.

³⁸ Dalej: MPZP.

³⁹ Pierwszy sporządzony krajowy program był na lata 2014-2017. Zatem dokument ten był uwzględniony wyłącznie w dokumentach uchwalonych po 2014 r.

krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, m.in. poprzez wskazanie zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w GEZ. Dla terenów, na których położone były obiekty zabytkowe, obowiązywały MPZP, stąd nie wydawano indywidualnych decyzji⁴⁰. Wszystkie prace związane z opracowaniem Studium oraz MPZP prowadzono we współpracy z MWKZ, którego każdorazowo zawiadamiano o przystąpieniu do sporządzania dokumentu i możliwości składania wniosków, a projekty były z nim uzgadniane.

Dla terenu, na którym położona jest willa przy ul. Grodzkiej 17, obowiązuje MPZP z dnia 28 kwietnia 2004 r.⁴¹. Po jego przyjęciu, w 2006 r. Willa została ujęta w GEZ, a w 2010 r. w Wojewódzkiej ewidencji zabytków. Willa znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej.

Natomiast dla terenu przy ul. Mickiewicza 7, na którym położona jest willa „Biała” obowiązuje MPZP strefy „A” dla uzdrowiska i terenów przyległych - I etap z dnia 14 czerwca 2011 r.⁴², w którym uwzględniono willę „Białą”, jako obiekt wpisany do rejestru zabytków. Willa wraz z otoczeniem znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków. W MPZP uwzględniono strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zespołu budowlanego, wpisanych do rejestru zabytków w 1990 r., natomiast nie uwzględniono stref ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zespołu budowlanego utworzonych po 2002 r., kiedy to został uchwalony MPZP.

Burmistrz wyjaśnił m.in., że ujęcie willi przy ul. Grodzkiej 17 w GEZ oraz wpisanie willi „Białej”, przy ul. Mickiewicza 7 do rejestru zabytków i położenie tego obiektu w strefie ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków niesie za sobą obowiązek uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót, wydanego przez MWKZ.

W okresie objętym kontrolą nie obowiązywała uchwała Rady Miejskiej, określająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

Burmistrz wyjaśnił m.in., że projekt uchwały został pozytywnie zaopiniowany przez MWKZ i obecnie trwa jego drugie wyłożenie do publicznego wglądu. Natomiast jej przyjęcie zaplanowano na styczeń 2021 r. W projekcie uwzględniono kwestie ochrony zabytków oraz plany ochrony parków krajobrazowych. Nie uwzględniono jednak wniosków i rekomendacji z audytów krajobrazowych, ponieważ nie zostały one do tej pory przeprowadzone przez samorząd województwa.

(akta kontroli str. 310-318, 384-408)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość, polegającą na braku monitorowania rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy w zakresie celów i działań dotyczących m.in. rewitalizacji zdegradowanych obiektów i obszarów, w tym o znaczeniu historycznym oraz ochrony i wykorzystania zasobów dziedzictwa kulturowego i tradycji lokalnych, przewidzianych w Strategii oraz Programie rewitalizacji, mimo określenia w tych dokumentach zasad i wskaźników do pomiaru postępów ich realizacji. Sprawozdania/raporty w tym zakresie miały być sporządzane co roku, a w przypadku sprawozdań z realizacji Programu rewitalizacji, przekazywane Radzie Miejskiej do akceptacji.

Burmistrz wyjaśnił m.in., że w 2020 r. Urząd rozpoczął prace nad opracowaniem nowej strategii rozwoju gminy. W ramach prac przewidziano również ewaluację

⁴⁰ Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o warunkach zabudowy, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego

⁴¹ MPZP dla gruntów terenu „Chylce-Letnisko”, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny Nr 179/IV/13/2004.

⁴² Zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny nr 95/VII/11/2011.

dotychczas realizowanej strategii. Planowana jest również ewaluacja Programu rewitalizacji.

(akta kontroli str. 307-310, 318-383)

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

Opis stanu
faktycznego

3.1. W latach 2010-2020 Gmina nabyła nieodpłatnie, z mocy prawa⁴³, dwie nieruchomości mieszkalne, tj. willę „Zoletę” przy ul. Wierzejewskiego 8 oraz willę „Annę” przy ul. Żeromskiego 10⁴⁴. Gmina nie ponosiła kosztów związanych z nabyciem tych nieruchomości, za wyjątkiem opłat administracyjnych i sądowych, dotyczących uzyskania niezbędnych dokumentów, tj. wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów oraz wpisów do ksiąg wieczystych.

Burmistrz wyjaśnił m.in., że oba nabyte nieodpłatnie i z mocy prawa budynki miały charakter mieszkalny, co znacząco utrudniało ich przebudowę i zmianę ich przeznaczenia i funkcji na budynki użyteczności publicznej, a w związku z tym, że Gmina posiadała już wystarczającą ilość obiektów zabytkowych, w których realizowane były funkcje publiczne, podjęto decyzję o ich sprzedaży. Sprzedaż willi „Anny” nastąpiła w 2012 r., a willi „Zolety” w 2015 r., a pozyskane środki przeznaczono na realizację zadań Gminy. Wobec powyższych faktów i planów sprzedaży nie sporządzano analiz, ekspertyz, kalkulacji ani innych opracowań w zakresie m.in. planowanego przeznaczenia, zagospodarowania, kosztów bieżącego utrzymania obiektów, remontów, pełnej rewitalizacji, w odniesieniu do ww. nabytych, uznając ich przeznaczenie na cele publiczne za bezzasadne. Było to również przyczyną nieuwzględniania w corocznych budżetach i wieloletnich prognozach finansowych Gminy zadań związanych z utrzymaniem i remontami ww. zabytków nieruchomości.

(akta kontroli str. 409-415)

3.2. W okresie kontrolowanym, jak wyjaśnił Burmistrz, planowanie nakładów na opiekę i ochronę nad zabytkami wynikało z oszacowanych potrzeb w tym zakresie, tj. ekspertyz, kosztorysów, projektów budowlanych, które zawierały ocenę stanu i potrzeb w zakresie remontów i rewitalizacji posiadanych zabytków.

Wydatki na utrzymanie obiektów zabytkowych poniesione przez⁴⁵: Urząd w latach 2015-2020 wyniosły 481,2 tys. zł, przez Konstanciński Dom Kultury w latach 2011-2020 wyniosły 1 920,0 tys. zł, a przez Bibliotekę Publiczną w Konstancinie-Jeziornie w latach 2017-2020 wyniosły 254,1 tys. zł.

W latach 2010-2020 na prace i roboty przy obiektach zabytkowych posiadanych przez Gminę, w tym m.in. na ich zabezpieczenie, remonty, odbudowę i modernizację Urząd przeznaczył kwotę 24 736,7 tys. zł, a Konstanciński Dom Kultury kwotę 3 971,4 tys. zł⁴⁶.

Natomiast wydatki ZGK związane z utrzymaniem wszystkich administrowanych obiektów (w tym zabytkowych⁴⁷) poniesione w okresie objętym kontrolą wyniosły łącznie 32 760,3 tys. zł, a na zadania inwestycyjne realizowane w stosunku do wszystkich tych obiektów wyniosły łącznie 14 605,0 tys. zł.

⁴³ Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32 poz. 191).

⁴⁴ Obie willę nabyto nieodpłatnie z dniem 27 maja 1990 r. decyzjami Wojewody Mazowieckiego odpowiednio nr 68031 z 8 września 2014 r. i nr 66398 z 1 lutego 2011 r.

⁴⁵ Do kontroli nie przedstawiono kompletnych danych uwzględniających wydatki Urzędu i jednostek gminnych w tym zakresie za lata 2010-2014.

⁴⁶ Biblioteka Publiczna w Konstancinie-Jeziornie w latach 2010-2020 nie ponosiła wydatków w tym zakresie.

⁴⁷ Do kontroli przekazano dane łączne dotyczące wszystkich administrowanych zarządzanych przez ZGK obiektów, bez wyodrębnienia wydatków inwestycyjnych i bieżących realizowanych w stosunku do nieruchomości zabytkowych.

W okresie objętym kontrolą na kompleksową rewaloryzację i remonty pięciu zabytków nieruchomości wykorzystywanych na cele Gminy przeznaczono kwotę 29 078,5 tys. zł tj.:

- 7 628,5 tys. zł (w tym 3 105,9 tys. zł ze środków UE) w 2014 r. na adaptację willi „Hugonówka” na cele Konstancińskiego Domu Kultury,
- 1 703,0 tys. zł w latach 2016-2017 na przebudowę budynku przy ul. Moniuszki 22B na cele Biblioteki Publicznej w Konstancinie-Jeziornie,
- 6 594,3 tys. zł w latach 2017-2020 na przebudowę willi „Kamilin” przy ul. Piłsudskiego 42, wykorzystywanej na udzielanie ślubów, punkt informacji turystycznej oraz organizację wystaw i miejsca spotkań kulturalnych,
- 6 982,8 tys. zł (w tym 1 404,2 tys. zł dotacji z NFOŚiGW⁴⁸) w 2018 r. na przebudowę willi „Gryf” przy ul. Sobieskiego 13 z przeznaczeniem na filię Biblioteki Publicznej w Konstancinie-Jeziornie, na świetlicę środowiskową oraz na potrzeby Konstancińskiego Domu Kultury,
- 6 169,9 tys. zł (w tym 2 570,2 tys. zł ze środków UE) w 2020 r. (planowane zakończenie inwestycji w 2021 r.) na przebudowę budynku Domu Ludowego przy ul. A. Walentynowicz 18 przeznaczonego na cele Muzeum Wycinanki Polskiej.

W analizowanej próbie dwóch zabytków nieruchomości roboty remontowo-budowlane zaplanowano i zrealizowano jedynie w stosunku do willi „Białej” przy ul. Mickiewicza 7. Ich łączny koszt wyniósł 408,6 tys. zł, w tym 181,8 tys. zł na remont dachu po pożarze w 2015 r.⁴⁹ W stosunku do nieruchomości przy ul. Grodzkiej 17, z uwagi na jej przeznaczenie do sprzedaży, nie planowano przeprowadzenia remontów.

(akta kontroli str. 301, 409-419)

W okresie objętym kontrolą Gmina udzieliła dotacji w łącznej kwocie 286,4 tys. zł pięciu beneficjentom, posiadającym zabytki na jej terenie, z przeznaczeniem na ich remont, prace konserwatorsko-restauratorskie i renowacyjne, w tym: 150,0 tys. zł w 2010 r., 100,0 tys. zł w 2011 r. i 36,4 tys. zł. w 2017 r.

(akta kontroli str. 97, 300)

3.3 W okresie objętym kontrolą, Gmina otrzymała dofinansowanie dla trzech gminnych obiektów zabytkowych na kwotę ogółem 7 080,3 tys. zł, w tym z:

- NFOŚiGW na termomodernizację, w związku z remontem i przebudową budynku willi „Gryf” przy ul. Sobieskiego 13 w kwocie 1 404,2 tys. zł, przy całkowitej wartości projektu 6 982,8 tys. zł⁵⁰. Na dzień zakończenia kontroli projekt był w trakcie rozliczania oraz złożono do NFOŚiGW wnioski o płatność;
- RPO WM⁵¹ na adaptację zabytkowego budynku przy ul. Mostowej 15, tj. willi „Hugonówki” z przeznaczeniem na cele Konstancińskiego Domu Kultury w kwocie 3 105,9 tys. zł, przy całkowitej wartości inwestycji 7 628,5 tys. zł⁵² oraz na przebudowę budynku dawnego Domu Ludowego przy ul. Walentynowicz 18 na cele Muzeum Wycinanki Polskiej w kwocie 2 570,2 tys. zł⁵³, przy całkowitej wartości projektu 6 169,9 tys. zł (inwestycja w trakcie realizacji).

⁴⁸ W ramach programu priorytetowego nr 3.1.2 „Poprawa jakości powietrza Część 2 Zmniejszenie zużycia energii w budownictwie”.

⁴⁹ Wykonanie całkowitej wymiany więźby wraz z pokryciem dachu, obróbkami blacharskimi, odwodnieniem i remontem kominów.

⁵⁰ Wynikająca z zawartej 13 lipca 2020 r. umowy o dofinansowanie (po aktualizacji).

⁵¹ Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020 Gospodarka przyjazna środowisku. Działanie 5.3. Dziedzictwo Kulturowe

⁵² <https://www.mazovia.pl/dla-mediow/informacje-prasowe/art,2567,fundusze-unijne-na-e-uslugi-srodowisko-kulture-i-drogi.html>, http://archiwum.konstancinjeziorna.pl/index.php?option=18&action=articles_show&art_id=121&menu_id=120&page=3.

⁵³ Na podstawie zawartej umowy 21 kwietnia 2017 r.

W okresie objętym kontrolą, z uwagi na zaplanowaną sprzedaż, Gmina nie występowała o dotacje i dofinansowanie w odniesieniu do dwóch badanych obiektów zabytkowych przy ul. Mickiewicza 7 i Grodzkiej 17.

(akta kontroli str.419-420)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

4. Gospodarowanie przez miasto posiadanymi zabytkami nieruchomymi

Opis stanu
faktycznego

4.1. Szczegółowym badaniem objęto gospodarowanie przez gminę dwoma nieruchomościami zabytkowymi położonymi w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Grodzkiej 17 (zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym) oraz przy ul. Mickiewicza 7 (zabudowana budynkiem willowym, tzw. willa „Biała”), które Gmina nabyła z dniem 10 maja 1990 r. nieodpłatnie, z mocy prawa, na podstawie decyzji⁵⁴ Wojewody Mazowieckiego.

Obie nieruchomości znajdowały się w GEZ, a willa „Biała” przy ul. Mickiewicza 7 wraz z otoczeniem została decyzją MWKZ⁵⁵ z 17 lutego 2009 r. wpisana do rejestru zabytków województwa mazowieckiego.

Według zapisów GEZ stan budynków w momencie przejścia był niezadawalający. W budynkach znajdowały się mieszkania komunalne zasiedlone lokatorami z kwaterunku. Obiekt przy ul. Mickiewicza 7 jest nieużytkowany od stycznia 2015 r. (po pożarze), a przy ul. Grodzkiej 17 od początku 2016 r.

Burmistrz wyjaśnił m.in., że po wykwaterowaniu mieszkańców i zaprzestaniu użytkowania obiektu zabezpieczono przed dostępem osób nieuprawnionych, odcięto dopływ gazu, energii elektrycznej i wody, uporządkowano teren oraz wykonano remont dachu tzw. willi „Białej” przy ul. Mickiewicza 7. Zabytków nie wyposażano w systemy zabezpieczeń antywłamaniowych i przeciwpożarowych. W ocenie Burmistrza zastosowane zabezpieczenia były wystarczające, skuteczne oraz zgodne z możliwościami finansowymi.

W czasie niniejszej kontroli ww. obiekty były nieużytkowane od 5-6 lat, wymagały generalnego remontu i były przeznaczone do sprzedaży. Prowadzono dla nich książki obiektów budowlanych, a w okresie użytkowania, tj. dla nieruchomości przy ul. Mickiewicza 7 do 2015 r., a przy ul. Grodzkiej 17 do 2016 r. regularnie przeprowadzono wymagane przepisami prawa budowlanego roczne i pięcioletnie przeglądy stanu technicznego.

Z analizowanych dwóch zabytków nieruchomych w latach 2010-2020 kontrolami zewnętrznymi objęta była jedynie willa „Biała” przy ul. Mickiewicza 7, tj. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w dniu 13 marca 2012 r. przeprowadził kontrolę w zakresie stanu zachowania zabytku, a w dniu 26 lutego 2015 r. MWKZ przeprowadził oględziny po pożarze.

(akta kontroli str. 475-478)

W toku niniejszej kontroli przeprowadzono oględziny obu ww. nieruchomości zabytkowych, które wykazały, że aktualny stan ich zachowania i techniczny, z uwagi na naturalne zużycie, wymaga remontu generalnego.

Obiekt przy ul. Grodzkiej 17 o kubaturze 1 162 m³ i powierzchni zabudowy 147,4 m² usytuowany był na nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,3318 ha, ogrodzony siatką bez widocznych ubytków, posiadał dwie kondygnacje naziemne (parter,

⁵⁴ Nr 25397 z 27 maja 1992 r. oraz nr 29689 z 1 września 1992 r.

⁵⁵ Nr 134/2009.

poddasze) oraz jedną podziemną (podpiwniczenie pod częścią budynku). Elewacje budynku wykończone tynkami cementowo-wapiennymi w kolorze szarym (bez widocznych ubytków). Dach pokryty dachówką ceramiczną bez widocznych ubytków. Budynek niezamieszkały, nieogrzewany, zabezpieczony przed dostępem do wnętrza osób postronnych, bez widocznych śladów dewastacji i zawilgocenia ścian, wyposażony w drewniane okna, ogrzewanie piecowe na paliwo stałe oraz przyłącza instalacji elektrycznej, gazowej i wodnokanalizacyjnej, przy czym dopływ mediów został odłączony. Wewnątrz budynku na parterze stwierdzono cztery pokoje, kuchnię (zdemontowana) oraz toaletę. Schody drewniane z balustradą, pełne, bez ubytków, prowadzące na poddasze. Na poddaszu znajdowały się pokój, pomieszczenie socjalne i łazienka. W całym obiekcie podłoga z klepki drewnianej bez ubytków.

Willa „Biała” przy ul. Mickiewicza 7 o kubaturze 1 258,3 m³ i powierzchni zabudowy 202,1 m² usytuowana na nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,3315 ha, ogrodzonej siatką bez widocznych ubytków, posiadała dwie kondygnacje naziemnie oraz suterene i poddasze. Budynek murowany, otynkowany, niezamieszkały, nieogrzewany, zabezpieczony przed dostępem osób postronnych, bez widocznych śladów dewastacji, posiadający dach wielopłaciowy kryty blachodachówką oraz przyłącza zdekompletowanych instalacji elektrycznej i wodnokanalizacyjnej, przy czym dopływ mediów został odłączony. Instalacje centralnego ogrzewania zdemontowano. Stolarka okienna, drzwi wejściowe, wewnętrzne i ościeżnice drewniane. Okna ozdobione ceglanyimi uszkami i gzymsami. Schody drewniane, pełne, prowadzące na piętro i poddasze. Podłogi drewniane, bez ubytków. Układ pomieszczeń świadczył o tym, iż było w nim pięć mieszkań z kuchnią i łazienką: jedno 3-pokojowe, a pozostałe 2-pokojowe. Belkowany sufit na piętrze i poddaszu zabezpieczono na najwyższej kondygnacji drewnianą płytą.

(akta kontroli str. 421-478)

4.2. Analizowane dwa zabytki nieruchome (zasiedlone lokatorami) przed ich nabyciem nie były poddane szczegółowym badaniom. Nie sporządzano i nie zlecano opracowań, analiz i koncepcji możliwości (w tym finansowych) ich utrzymania i wykorzystania. W decyzjach Wojewody Mazowieckiego, przekazujących Gminie te nieruchomości, nie nałożono na nowego właściciela obowiązków przeprowadzenia określonych prac konserwatorskich w wyznaczonym terminie.

Gmina dla willi „Biała”, po pożarze i wysiedleniu mieszkańców w styczniu 2015 r., zleciła wykonanie ekspertyzy technicznej, opinii mikologicznej oraz projektu koncepcyjnego wykorzystania powierzchni uzyskanej budynku po przebudowie z przeznaczeniem na ośrodek rekreacji dziennej dla dzieci, młodzieży i seniorów oraz alternatywnie utworzenia przedszkola lub punktu przedszkolnego. W związku z zamiarem przeznaczenia nieruchomości na cele użyteczności publicznej Gmina 8 grudnia 2017 r. zwróciła się do MWKZ o wydanie zaleceń, które zostały uwzględnione przy sporządzeniu ww. dokumentacji. Z uwagi na nakłady, jakie musiałaby ponieść gmina, które przełożyłyby się na uzyskanie niewielkiej powierzchni użytkowej, podjęto decyzję o sprzedaży. Natomiast budynek przy ul. Grodzkiej 17 posiadał charakter budynku mieszkalnego, który jak wyjaśniono, trudno było przebudować na budynek użyteczności publicznej, a tym samym zmienić jego przeznaczenie. W związku z tym, że Gmina posiadała wystarczającą ilość obiektów zabytkowych, w których realizowane były funkcje publiczne, podjęto decyzję o sprzedaży.

W związku z powyższym w dniach 16 grudnia 2015 r. i 11 kwietnia 2019 r. Rada Miejska Konstancina-Jeziorny wyraziła zgodę na sprzedaż zabudowanych

nieruchomości zabytkowych⁵⁶ przy ul. Grodzkiej 17 oraz willi „Białej” przy ul. Mickiewicza 7. W odniesieniu do willi „Białej” przy ul. Mickiewicza 7 (w rejestrze MWKZ), na wniosek Burmistrza⁵⁷ i po przeprowadzeniu oględzin, MWKZ w dniu 29 maja 2019 r.⁵⁸ zezwolił na sprzedaż nieruchomości, pod warunkiem m.in. zamieszczenia w ogłoszeniu i akcie notarialnym sprzedaży zapisów dotyczących jej zabytkowego charakteru oraz nałożenia na jej nabywcę obowiązku przeprowadzenia niezbędnych prac konserwatorskich w terminie 3 lat od dnia zawarcia umowy. Wartość obu nieruchomości została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego. Na tej podstawie, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵⁹ wszczęto kilkakrotnie⁶⁰ w latach 2016-2020 przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości przy ul. Grodzkiej 17 oraz trzykrotnie w okresie listopad 2019 r. - wrzesień 2020 r. przetargi na sprzedaż willi „Białej” przy ul. Mickiewicza 7. Wszystkie zakończyły się wynikiem negatywnym, ponieważ nie przystąpił do nich żaden uczestnik.

Burmistrz Miasta i Gminy wyjaśnił m.in., że ze względu na duży zasób obiektów zabytkowych należących do gminy oraz wysokie koszty rewitalizacji, jak również funkcjonalność niektórych budynków, których nie da się przeznaczyć na użyteczność publiczną, gmina podejmuje decyzje o ich sprzedaży z przeznaczaniem uzyskanych środków na rewitalizację innych obiektów.

(akta kontroli str. 478-481)

4.3. Stan analizowanych dwóch zabytków nieruchomych i ich otoczenie był regularnie kontrolowany⁶¹, w ramach powierzonych obowiązków, przez administratora ZGK.

W wyniku zaistniałego w styczniu 2015 r. pożaru, willi „Białej” przy ul. Mickiewicza 7 wpisanej do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, ZGK niezwłocznie zawiadomił MWKZ. W zawiązku z powyższym MWKZ przeprowadził kontrolę i zawiadomieniem⁶² z 13 lutego 2015 r. określił stan zachowania obiektu po pożarze. W związku z zamiarem przeznaczenia ww. nieruchomości na cele użyteczności publicznej, jak wskazywano powyżej, 8 lutego 2017 r. Gmina wystąpiła do MWKZ o wydanie zaleceń konserwatorskich. Wytyczne MWKZ wykorzystano przy sporządzeniu dokumentacji. Z uwagi na decyzję o sprzedaży zaniechano dalszych działań związanych z jego przebudową. W celu zabezpieczenia obiektu przed niszczeniem, dewastacją i degradacją m.in. w 2014 r. przeprowadzono remont wentylacji grawitacyjnej, a w 2016 r. remont dachu wraz z obróbkami blacharskimi, odwodnieniem i remontem kominów.

MWKZ, nie kierował zawiadomień do organów ścigania o popełnieniu przestępstwa lub wykroczenia na działania lub zaniechania gminy naruszające przepisy art. 108-118 ustawy o ochronie zabytków.

(akta kontroli str. 482-485)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

⁵⁶ Odpowiednio uchwałami o nr: 193/VII/16/2015 i 75/VII/6/2019.

⁵⁷ Stosownie do art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami Burmistrz wystąpił do MWKZ o pozwolenie na sprzedaż tej nieruchomości. w dniu 17 kwietnia 2019 r.

⁵⁸ WN.5173.2.2019.AR

⁵⁹ Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, ze zm.

⁶⁰ Pierwszy przetarg ogłoszono 9 listopada 2016 r., ostatni 24 sierpnia 2020 r.

⁶¹ Na terenie posesji administrator przechowuje sprzęt, w tym samochody .

⁶² Decyzja MWKZ Nr WK.5180.59.1.2015

IV. Wnioski

Wniosek W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o monitorowanie i raportowanie postępu realizacji celów dokumentów strategicznych i planistycznych Gminy, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami nieruchomymi, zgodnie z określonymi w nich założeniami.

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 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego 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

Janusz Zakrzewski

Główny specjalista kontroli państwowej



podpis

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Warszawie

p.o. WICEDYREKTORA
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Warszawie



Michał Musioł

