



**NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI**

Delegatura w Warszawie

LWA.411.003.03.2020

**Pan**

**Jan Adam Dąbek**

**Wójt Gminy Prażmów**

**Urząd Gminy Prażmów  
ul. P. Czołchańskiego 1,  
05-505 Prażmów**

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa

T +48 22 444 57 72, F +48 22 444 57 62

[lwa@nik.gov.pl](mailto:lwa@nik.gov.pl)

Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Prażmów <sup>1</sup> , ul. P. Czołchańskiego 1, 05-505 Prażmów.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jan Adam Dąbek, Wójt Gminy Prażmów <sup>2</sup> , od 23 listopada 2018 r. Wcześniej funkcję tę pełnili: <ul style="list-style-type: none"><li>– Sylwester Puchała, od 5 grudnia 2006 r. do 14 grudnia 2010 r. i od 4 grudnia 2014 r. do 23 listopada 2018 r. ,</li><li>– Grzegorz Pruszczyk, od 14 grudnia 2010 r. do 4 grudnia 2014 r.</li></ul>
Zakres przedmiotowy kontroli	Prawidłowość gospodarowania i sprawowania nadzoru nad wybranymi zabytkami nieruchomymi przez jednostki samorządu terytorialnego województwa mazowieckiego.
Okres objęty kontrolą	Lata 2010-2020 (do dnia zakończenia czynności kontrolnych <sup>3</sup> , 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 <sup>4</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Ilona Bożek, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/182/2020 z 5 listopada 2020 r.  (akta kontroli: tom I str. 1-9)

## II. Ocena ogólna<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

#### Uzasadnienie oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie podejmowane w Gminie Prażmów działania dotyczące gospodarowania i sprawowania nadzoru nad posiadanymi zabytkami nieruchomymi w latach 2010-2020.

Wójt Gminy realizował 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 gminnym<sup>6</sup>, jednak nie wszystkie obowiązki z niego wynikające wykonywano w sposób prawidłowy.

Gmina dysponowała pełną informacją o zabytkach nieruchomych znajdujących się na jej terenie. Prowadzona w Urzędzie w latach 2010-2020 Gminna ewidencja zabytków<sup>7</sup> była, poza jednym przypadkiem, kompletna i na bieżąco aktualizowana, a także uzgadniana z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków<sup>8</sup>. Jednocześnie mimo, iż w okresie objętym kontrolą na terenie Gminy znajdowało się 17 zabytków, to na podstawie istniejącej GEZ nie sporządzono Gminnego planu opieki nad zabytkami, co było niezgodne z art. 87 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>9</sup>.

W okresie objętym kontrolą Gmina posiadała dokumenty strategiczne, tj. Strategię Rozwoju Gminy oraz Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Prażmów na lata 2015-2024, określające kierunki działań na rzecz zahamowania procesów degradacji i poprawy stanu zachowania posiadanych przez Gminę czterech zabytków, jednak przewidziane w nich zadania, realizowane były nieskutecznie.

Ponoszone w okresie objętym kontrolą wydatki Gminy związane z ochroną i opieką nad czterema gminnymi zabytkami, tj. dworem Ryxów wraz z parkiem w Prażmowie<sup>10</sup> oraz dworem wraz z parkiem w Woli Prażmowskiej<sup>11</sup> dotyczyły głównie ich bieżącego utrzymania, nie dokonywano natomiast wydatków inwestycyjnych. Pomimo ograniczonych własnych środków budżetowych, Gmina zaledwie dwukrotnie w latach 2016 i 2020 ubiegała się o środki zewnętrzne na modernizację Dworu Ryxów, nie uzyskując jednak dofinansowania.

<sup>1</sup> Dalej: Urząd Gminy lub Urząd.

<sup>2</sup> Dalej: Wójt lub Wójt Gminy,

<sup>3</sup> Tj. do 12 stycznia 2021 r.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, dalej: ustawa o NIK.

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

<sup>6</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.

<sup>7</sup> Dalej: GEZ.

<sup>8</sup> Dalej: MWKZ.

<sup>9</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 282, ze zm., dalej: ustawa o ochronie zabytków.

<sup>10</sup> Dalej: Dwór Ryxów.

<sup>11</sup> Dalej: Dwór w Woli Prażmowskiej.

Podkreślenia wymaga fakt, że w jednym przypadku wynikało to z braków formalnych i niewłaściwego sporządzenia wniosku. Do czasu zakończenia kontroli NIK, nieskuteczne okazały się również działania Gminy na rzecz wspólnej realizacji remontu Dworu Ryxów i jego dalszego wykorzystania, podjęte we współpracy z Powiatem Piaseczyńskim<sup>12</sup>, na cele zgodne z określonymi w akcie darowizny i liście intencyjnym tych dwóch jednostek samorządu terytorialnego.

W wyniku kontroli stwierdzono również nieprawidłowości polegające na:

- nieujęciu w GEZ, do dnia 7 stycznia 2021 r., jednego z zabytkowych budynków zespołu folwarcznego w Woli Prażmowskiej, mimo iż posiadał on, zaakceptowaną przez MWKZ, indywidualną kartę adresową oraz znajdował się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, co było niezgodne z art. 22 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków,
- nieuwzględnieniu w Strategii Rozwoju Gminy Prażmów na lata 2015-2024<sup>13</sup> elementów wymaganych w art. 18 ust. 2 ww. ustawy,
- nieposiadaniu pełnej dokumentacji technicznej, w tym książki obiektu budowlanego oraz nieprzeprowadzaniu okresowych kontroli stanu technicznego Dworu Ryxów, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 i art. 63-64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>14</sup>,
- użytkowaniu pomieszczeń znajdujących się na piętrze Dworu w Woli Prażmowskiej, mimo zaleceń w zakresie konieczności wyłączenia go z użytkowania, zawartych w opinii technicznej, konstrukcyjnej z 2009 r. oraz ich powtórzenia w opinii z 2011 r. i protokołach kontroli stanu technicznego obiektu z 2019 r. i 2020 r., a także niepełnej realizacji zaleceń, wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego.

Brak skutecznych działań w zakresie napraw i remontów obu ww. dworów doprowadził do ich postępującej degradacji, w efekcie czego stan techniczny i estetyczny obu objętych kontrolą zabytków nieruchomości był zły. Fakt ten oraz możliwość występowania zagrożenia dla bezpieczeństwa życia ludzi i mienia potwierdziła kontrola PINB przeprowadzona w 2021 r., w wyniku której Gminie nakazano wyłączenie obu zabytków z użytkowania w całości.

W ocenie NIK, do powstania powyższych nieprawidłowości przyczyniło się niezapewnienie organizacji pracy Urzędu w sposób gwarantujący prawidłową realizację zadań z zakresu gospodarowania i sprawowania nadzoru nad posiadanymi zabytkami nieruchomymi, polegające na: nieprzypisaniu konkretnym pracownikom zadań, uprawnień i odpowiedzialności w powyższym zakresie, braku skutecznego nadzoru nad ich realizacją, a także niezapewnieniu do ich wykonywania pracowników z adekwatnymi kwalifikacjami zawodowymi.

### III. Opis stanu faktycznego

OBSZAR

#### Prawidłowość działań Gminy Prażmów w zakresie ochrony i opieki nad posiadanymi zabytkami nieruchomymi

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

Opis stanu faktycznego

W latach 2010-2020 zadania w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym prowadzenie GEZ, należały do kompetencji<sup>15</sup> Zastępcy Wójta Gminy Prażmów<sup>16</sup>. W strukturze Urzędu Gminy nie wyodrębniono stanowiska ds. ochrony i opieki nad zabytkami, ani nie przydzielono żadnemu z istniejących stanowisk konkretnych zadań w tym zakresie.

W praktyce realizację zadań związanych z opieką nad zabytkami stanowiącymi własność Gminy wykonywały, w ramach swoich bieżących obowiązków, osoby zatrudnione na stanowiskach: ds. gospodarki komunalnej (nadzór nad ich eksploatacją, w tym przeglądy

<sup>12</sup> Będącym poprzednim właścicielem tego zabytku.

<sup>13</sup> Przyjęta uchwałą Rady Gminy Prażmów nr XVIII.130.2016 z 31 marca 2016 r., dalej: Strategia Rozwoju Gminy.

<sup>14</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, ze zm. Dalej: ustawa Prawo budowlane.

<sup>15</sup> Na podstawie regulaminów organizacyjnych nadanych zarządzeniami Wójta Gminy Prażmów: nr 318/2009 z 30 marca 2009 r. ze zm., nr 62/2011 z 13 maja 2011 r. ze zm., nr 249/2012 z 31 maja 2012 r. ze zm., nr 414/2013 z 20 sierpnia 2013 r. ze zm., nr 5.2015 z 14 stycznia 2015 r. ze zm., nr 37.2018 z 23 maja 2018 r., nr 24.2019 z 1 marca 2019 r. i nr 100.2019 z 20 sierpnia 2019 r.

<sup>16</sup> Dalej: Gmina.

stanu technicznego i planowanie remontów bieżących), ds. inwestycji (przygotowywanie dokumentacji związanej z udzielaniem zamówień publicznych na roboty inwestycyjne i remonty, projektów, kosztorysów itp.) oraz ds. pozyskiwania środków zewnętrznych (współdziałanie w zakresie wnioskowania o dofinansowanie ze środków zewnętrznych). Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu stanowiska te podlegały bezpośredniemu nadzorowi Wójta.

(akta kontroli: tom I str. 10-41, 43-44)

Na ww. stanowiskach w okresie objętym kontrolą zatrudnionych było łącznie 20 osób, z których do kwietnia 2016 r.: jedna posiadała tytuł zawodowy magistra sztuki, a dwie przygotowanie merytoryczne związane z zagadnieniami dotyczącymi nieruchomości, tj. w zakresie architektury, budownictwa oraz wyceny i gospodarki nieruchomościami<sup>17</sup>. Pozostali pracownicy posiadali kwalifikacje niezwiązane bezpośrednio z ochroną i opieką nad zabytkami nieruchomymi.

(akta kontroli: tom I str. 41, 43-44, 50-60)

W kontrolowanym okresie nie wprowadzono w Gminie procedur wewnętrznych dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami, w tym nieruchomymi oraz nie zawierano z Wojewodą Mazowieckim porozumień, o których mowa w art. 96 ust. 2<sup>18</sup> ustawy o ochronie zabytków.

(akta kontroli tom II str. 339, 341)

Na terenie Gminy znajdowało się 17 zabytków nieruchomych, w tym cztery stanowiące własność Gminy, tj. dwa dwory z dwoma parkami dworskimi w Prażmowie przy ul. Ryxa 41C oraz w Woli Prażmowskiej przy ul. Głównej 57, ujęte w ewidencji środków trwałych oraz gminnej ewidencji gruntów i budynków<sup>19</sup>.

(akta kontroli tom I str. 185, 186, tom II str. 1-4, 182, 183, 185, 186)

W kontrolowanym okresie do Urzędu nie wpływały skargi lub wnioski dotyczące zabytków posiadanych przez gminę. Zagadnienia ochrony zabytków i opieki nad zabytkami nie były przedmiotem kontroli wewnętrznych i audytów.

W 2012 r. MWKZ przeprowadził kompleksową kontrolę stanu zachowania Dworu Ryxów oraz przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i ochrony nad zabytkami, w trakcie której oceniono stan techniczny poszczególnych elementów budynku, stwierdzając ubytki i zniszczenia ich części. Po przeprowadzonej kontroli nie wydano żadnych zaleceń i decyzji administracyjnych.

(akta kontroli tom I str. 61, 62, 424-432)

W ocenie Wójta ograniczenia w sprawowaniu, w latach 2010-2020, skutecznej ochrony i opieki nad zabytkami miały głównie podłoże finansowe. Kolejne utrudnienia stanowiły: brak w Urzędzie odrębnego stanowiska, które zajmowałoby się tym zakresem zadań, częste zmiany pracowników na stanowiskach zaangażowanych w opiekę nad zabytkami gminnymi oraz wzrost liczby zadań dla samorządu terytorialnego przy stałym, stosunkowo niskim stanie zatrudnienia.

(akta kontroli tom II str. 339, 341)

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

W latach 2010-2020 prowadzono GEZ, w której pierwotnie zaewidencjonowano 16 istniejących zabytków nieruchomych. GEZ była dwukrotnie aktualizowana. W 2012 r. za zgodą MWKZ włączono do niej cmentarz wojenny we wsi Krępa. Natomiast w 2017 r. karty adresowe 16 istniejących zabytków nieruchomych zostały na nowo opracowane, zgodnie z art. 22 ust. 4-5 i 7 ustawy o ochronie zabytków. Po pozytywnym zaopiniowaniu nowych kart przez MWKZ<sup>20</sup>, zaktualizowana GEZ została przyjęta przez Wójta<sup>21</sup>. Znajdowały się w niej wszystkie ww. cztery zabytki nieruchome należące do Gminy.

<sup>17</sup> Zastępca Wójta w okresie 11 października 2011 r. – 17 grudnia 2014 r. posiadał tytuł zawodowy magistra sztuki, osoba zatrudniona na stanowisku ds. inwestycji do 9 grudnia 2011 r. posiadała tytuł zawodowy magistra inżyniera architektury oraz osoba zatrudniona na tym samym stanowisku w okresie 4 maja 2015 r. – 18 marca 2016 r. posiadała tytuł zawodowy magistra inżyniera budownictwa (kierunek budownictwo) oraz ukończone studia podyplomowe w zakresie wyceny i gospodarki nieruchomościami.

<sup>18</sup> Dotyczących powierzenia niektórych spraw z zakresu właściwości wojewody, w tym wydawania decyzji administracyjnych.

<sup>19</sup> Nr inw. B20 oraz nr 7014.2.8.2011 – Dwór Ryxów w Prażmowie, nr inw. B13 oraz nr 7014.2.9.2011 – Dwór w Woli Prażmowskiej.

<sup>20</sup> Z wyłączeniem jednej karty dotyczącej zespołu folwarcznego w Woli Prażmowskiej – obiekt nieistniejący.

Spośród 17 zabytków nieruchomych z terenu Gminy, pięć było ujętych jednocześnie w rejestrze zabytków prowadzonym przez MWKZ i GEZ, a kolejnych osiem w wojewódzkiej ewidencji zabytków<sup>22</sup> (przy czym tylko siedem z nich zaewidencjonowano również w GEZ), a cztery były ujęte wyłącznie w GEZ.

(akta kontroli tom I str. 63-183, 185, 186, 188, 449, tom II str. 381-384)

W kontrolowanym okresie w Gminie nie opracowano gminnego programu ochrony zabytków.

Na terenie gminy nie utworzono parku kulturowego w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków.

Wójt wyjaśnił, że utworzenie parku kulturowego nie jest obligatoryjne, kwestia ta zostanie rozważona, jeśli w opracowywanym gminnym programie opieki nad zabytkami znajdzie się takie zalecenie.

(akta kontroli tom I str. 41, 44-49)

Obowiązująca w kontrolowanym okresie Strategia Rozwoju Gminy przewidywała do realizacji w wieloletnim planie inwestycyjnym zadania dotyczące czterech obiektów zabytkowych (dwa dwory z dwoma parkami) stanowiących własność gminy, tj.: opracowanie projektu i remont Dworu Ryxów<sup>23</sup> oraz renowację Dworu w Woli Prażmowskiej<sup>24</sup>. Poza powyższymi zapisami Strategia nie uwzględniała innych elementów wskazanych w art. 18 ustawy o ochronie zabytków.

(akta kontroli tom I str. 189-208, 303, 305)

Strategia zakładała spójność m.in. z przyjętym w dniu 31 marca 2016 r. Gminnym Programem Rewitalizacji dla Gminy Prażmów na lata 2015-2024<sup>25</sup>, w którym opisano zasoby zabytkowe, będące częścią środowiska kulturowego Gminy. W Programie wskazano pola działań i interwencji w sferze społecznej, do której zaliczono m.in. działalność domu kultury. Jako główne przedsięwzięcie rewitalizacyjne wskazano zadanie pn. *Modernizacja zabytkowego Dworu Ryxów wraz z parkiem z przeznaczeniem na utworzenie domu kultury*, którego realizację zaplanowano na okres luty 2016 r. - grudzień 2020 r. Szacunkowy koszt projektu w wysokości 1 500 tys. zł planowano sfinansować z budżetu Gminy oraz środków pozyskanych z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020<sup>26</sup>. Do dnia zakończenia kontroli NIK projekt nie został zrealizowany z uwagi na nieotrzymanie ww. dofinansowania.

(akta kontroli tom I str. 189, 204, 205, 209-251, 314-322, 385-408)

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego<sup>27</sup>, z którym spójność zakładała Strategia Rozwoju Gminy, jako jeden z celów polityki przestrzennej wskazano ochronę obszarów o walorach historyczno-kulturowych, poprzez objęcie ochroną obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i GEZ. W opracowaniu tym nie wytypowano obiektów o wybitnych walorach zabytkowych. W celu zachowania wartościowych cech architektonicznych, wskazano strefy ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz opisano rygor, jakim podlega działalność w nich prowadzona.

Gmina Prażmów posiadała miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego<sup>28</sup> opracowane dla ponad 99% jej powierzchni, w tym obejmujące wszystkie obszary, na których znajdowały się zabytki ujęte w GEZ, dlatego też nie wydawano indywidualnych decyzji warunkach zabudowy, zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, ustaleniu lokalizacji celu publicznego ani o lokalizacji linii kolejowej.

<sup>21</sup> Zarządzeniem nr 86.2018 z 28 września 2018 r.

<sup>22</sup> Również prowadzonej przez MWKZ.

<sup>23</sup> Wartość zadania oszacowano na 100,0 tys. zł do poniesienia ze środków własnych w 2017 r.

<sup>24</sup> Bez wskazania terminu realizacji, zawarto adnotację, że inwestycja wymaga kosztorysowania.

<sup>25</sup> Program przyjęty uchwałą Rady Gminy Prażmów nr XVIII.131.2016 z 31 marca 2016 r. i zmieniony uchwałami: nr XIX.151.2016 z 12 maja 2016 r., nr XX.161.2016 z 16 czerwca 2016 r. i nr XXIV.201.2016 z 6 października 2016 r.

<sup>26</sup> Dalej: RPO WM 2014-2020.

<sup>27</sup> Uchwała Rady Gminy Prażmów nr XXXII.291.2017 z 1 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, dalej: SUKZ.

<sup>28</sup> Dalej: MPZP.

W obowiązujących w latach 2010-2020 MPZP<sup>29</sup> zgodnie z SUKZ, ustalono granice stref ochrony konserwatorskiej. Zabytki stanowiące własność Gminy, znajdowały się w strefach ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której dopuszczone zostały wyłącznie prace renowacyjne przy istniejących obiektach i rekultywacja parków oraz wprowadzono zakaz podziału działek i lokalizacji nowych obiektów. W sąsiadujących strefach pośredniej ochrony konserwatorskiej dopuszczono zabudowę o niskiej intensywności z zachowaniem walorów krajobrazowych zespołów zabytkowych. W strefach tych wprowadzono zakaz instalacji anten telefonii komórkowej. Dla wszystkich stref, również obejmujących pozostałe zabytki, wprowadzono obowiązek uzyskania zezwolenia MWKZ na wykonywanie wszelkiej działalności inwestycyjnej.

Zgodnie z art. 20 ustawy o ochronie zabytków, uchwalone w kontrolowanym okresie MPZP oraz zmiany SUKZ były uzgadniane z MWKZ.

(akta kontroli tom I str.189, 204, 252-303, 305, 306, 308-313)

W okresie objętym kontrolą w Gminie nie ustalono zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Wójt wyjaśnił, że Rada Gminy Prażmów nie podjęła uchwały w tym zakresie, ponieważ art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>30</sup> nie obowiązuje, a jedynie wskazuje na możliwość przyjęcia takiej uchwały.

(akta kontroli tom I str. 304, 306)

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

W latach 2010-2020 Gmina Prażmów nie ponosiła wydatków związanych z nabyciem zabytków nieruchomości. Pochodzący z II poł. XIX w. Dwór w Woli Prażmowskiej z parkiem nabyto na własność w 1994 r. z mocy prawa na podstawie decyzji Wojewody Warszawskiego<sup>31</sup>, natomiast pochodzący z I poł. XIX w. Dwór Ryxów z parkiem został nabyty przez Gminę w 2003 r. w drodze darowizny<sup>32</sup> od Powiatu Piaseczyńskiego.

Zastępca Wójta wyjaśnił, że w chwili nabycia Dworu Ryxów funkcjonował w nim ośrodek zdrowia, który przed reformą administracyjną w 1999 r. podlegał pod struktury administracji powiatowej. Z uwagi na zmiany ustrojowe zachodzące w kompetencjach poszczególnych szczebli administracji samorządowej (w tym w ochronie zdrowia), gdy podmiotem prowadzącym ten ośrodek stała się gmina, nastąpiło przekazanie dworu, jako siedziby ośrodka. Natomiast okoliczności przejścia na własność Dworu w Woli Prażmowskiej nie są znane z uwagi na odległość czasową oraz nieodnalezienie dokumentacji archiwalnej. W budynku tym, w chwili nabycia, mieścił się Urząd Gminy, który funkcjonował tam nieprzerwanie, prawdopodobnie od 1973 r., kiedy to utworzono Gminę Prażmów.

(akta kontroli tom I str. 304, 306, 314-322, tom II str. 1)

W latach 2010-2020 na ochronę i opiekę nad zabytkami Gmina Prażmów poniosła wydatki w łącznej kwocie: 317,8 tys. zł, w tym: 16,5 tys. zł w 2010 r., 41,6 tys. zł w 2011 r., 37,6 tys. zł w 2012 r., 48,1 tys. zł w 2013 r., 21,8 tys. zł w 2014 r., 34,0 tys. zł w 2015 r., 48,7 tys. zł w 2016 r., 33,2 tys. zł w 2017 r., 22,3 tys. zł w 2018 r., 9,8 tys. zł w 2019 r. i 4,2 tys. zł w 2020 r.

Wydatki bieżące na ochronę i opiekę nad zabytkami wyniosły łącznie 281,5 tys. zł (88,6% wydatków w tym zakresie), z czego 271,7 tys. zł (96,5%) przeznaczono na bieżące utrzymanie zabytków stanowiących własność gminy, tj. zakup energii elektrycznej, gazu, usług ochrony i monitoringu oraz przeglądów stanu technicznego. Kwotę 4,0 tys. zł poniesiono na drobne prace remontowe i utrzymanie zieleni na cmentarzu wojskowym w Krępie (wydatek w 2011 r.). Natomiast na opracowanie i aktualizacje GEZ wydatkowano 5,9 tys. zł, w tym 1,0 tys. zł w 2011 r. i 4,9 tys. zł w 2017 r.

Wydatki majątkowe na ochronę i opiekę nad zabytkami wyniosły 36,2 tys. zł (11,4% wydatków w tym zakresie). Obejmowały one m.in. koszty opracowania ekspertyz stanu

<sup>29</sup> Np. uchwała Rady Gminy Prażmów nr XLII/494/2002 z 18 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany MPZP południowej części gminy Prażmów, oraz Uchwała Nr V.30.2019 z 15 marca 2019 r. w sprawie MPZP dla części wsi Wola Prażmowska, które obejmują m.in. cztery zabytki gminne.

<sup>30</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm., dalej: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu.

<sup>31</sup> Decyzja nr 43333 z 29 marca 1994 r.

<sup>32</sup> Umowa darowizny z 4 marca 2003 r., akt notarialny repertorium A nr 2796/2003.

technicznego (w 2015 r.) i programu funkcjonalno-użytkowego z kosztorysem szacunkowym (w 2016 r.) modernizacji Dworu Ryxów, zlecone w celu ubiegania się o dofinansowanie ze środków RPO WM 2014-2020. Zgodnie z wyceną inwestorską koszt renowacji oszacowano na 4 425,1 tys. zł.

(akta kontroli tom I str. 314-384)

Gmina nie udzielała w kontrolowanym okresie dotacji na modernizację, renowację, remonty znajdujących się na terenie Gminy zabytków ujętych w GEZ. Zastępca Wójta wyjaśnił, że właściciele zabytków nie zwracali się z tego typu wnioskami.

(akta kontroli tom I str. 314-322, tom II str. 381, 382)

W okresie objętym kontrolą Gmina Prażmów dwukrotnie ubiegała się o dofinansowanie realizacji zadań dotyczących posiadanych zabytków nieruchomych, tj.:

- W 2016 r. wnioskowano o dofinansowanie, w ramach RPO WM 2014-2020<sup>33</sup> działanie 5.3. Dziedzictwo kulturowe, na realizację projektu pn. *Modernizacja zabytkowego Dworu Ryxów wraz z parkiem z przeznaczeniem na utworzenie domu kultury w Gminie Prażmów*, na kwotę 3 493,4 tys. zł (tj. 79,49% łącznych kosztów projektu, które wyceniono na 4 444,8 tys. zł). Projekt uzyskał pozytywną ocenę kryteriów merytorycznych ogólnych oraz 25 punktów (na 51 możliwych), co nie pozwoliło na umieszczenie go na liście projektów, spełniających kryteria wyboru i skierowanych do dofinansowania;
- W lutym 2020 r., w ramach zorganizowanego przez MWKZ naboru wniosków o przyznanie dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków ze środków budżetu państwa, będących w dyspozycji MWKZ w roku 2020, Gmina złożyła wniosek o dofinansowanie zadania pn. *Prażmów, Wykonanie projektu budowlanego - etap 1. rewitalizacji budynku, Dwór Ryxów w Prażmowie*, na kwotę 202,6 tys. zł (tj. 50,33% łącznych kosztów projektu, które oszacowano na 402,6 tys. zł.) Wniosek nie został zakwalifikowany do dofinansowania.

Z informacji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie wynika, że powodem nieprzyznania dofinansowania było niewłaściwe sporządzenie kosztorysu, który nie zawierał wymaganych informacji, tj. powierzchni i kubatury budynku, użytych współczynników oraz dodatków, na podstawie których określa się wymagany nakład pracy i weryfikuje poprawność wskazanych stawek.

(akta kontroli tom I str. 385-433)

Na mocy porozumienia zawartego z Wojewodą Mazowieckim w 2007 r.<sup>34</sup> Gmina otrzymała w 2011 r. dotację w kwocie 4,0 tys. zł na renowację cmentarza wojskowego w Krępie (obiekt włączony do GEZ w 2012 r.). Otrzymałą kwotę wydatkowano zgodnie z przeznaczeniem i terminowo rozliczono.

(akta kontroli tom I str. 434-449)

W kontrolowanym okresie Gmina nie pozyskiwała środków z innych źródeł zewnętrznych, w tym prywatnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego w celu rewitalizacji gminnych zabytków nieruchomych.

Zastępca Wójta wyjaśnił m.in., że w latach 2015-2020 podjęto próbę nawiązania współpracy z firmą, która wyrażała zainteresowanie podjęciem działań renowacyjnych w Dworze Ryxów, jednak po oględzinach budynku nie doszło do nawiązania współpracy. Gmina nie podejmowała dalszych prób pozyskania partnera z uwagi na brak doświadczenia w tego typu skomplikowanych projektach.

(akta kontroli tom II str. 367-369)

#### **4. Gospodarowanie przez Gminę posiadanyimi zabytkami nieruchomymi**

Dwór Ryxów wraz z parkiem został nabyty przez Gminę od Powiatu Piaseczyńskiego w 2003 r. w drodze darowizny celowej, z przeznaczeniem na prowadzenie publicznego obiektu zdrowia, która to działalność była wykonywana w obiekcie w chwili nabycia. W umowie zastrzeżono prawo Powiatu do odwołania darowizny w przypadku

<sup>33</sup> W ramach naboru RPMA.05.03.00-IP.01-14-013, wniosek nr RPMA.05.03.00-14-5923/16.

<sup>34</sup> Porozumienie nr 8/2007 z 19 marca 2007 r. w sprawie powierzenia obowiązku utrzymania grobów i cmentarzy wojennych oraz zasad rozliczenia środków finansowych przekazanych na realizację powierzonych zadań, zmienione Aneks nr 1 z 4 kwietnia 2011 r.

niewykorzystywania nieruchomości na ww. cel. W związku z przeniesieniem w styczniu 2010 r. siedziby ośrodka zdrowia do nowego budynku, Gmina zaproponowała wykorzystanie Dworu na potrzeby biblioteki publicznej oraz gminnego ośrodka kultury, na co Rada Powiatu Piaseczyńskiego w 2012 r. wyraziła zgodę.

(akta kontroli tom II str. 1, 18-33)

W celu rozpoczęcia modernizacji Dworu Ryxów, w 2015 r. zlecono wykonanie ekspertyzy jego stanu technicznego<sup>35</sup>, w której stwierdzono zły stan techniczny budynku oraz wskazano m.in. konieczność wykonania w krótkim czasie prac remontowych, aby nie dopuścić do dalszego postępu zniszczeń. W szczególności zalecono, bez zbędnej zwłoki, demontaż i rozbiórkę wszelkich wykładzin z materiałów sztucznych (podłogowych i ściennych), usunięcie powłok malarskich celem wyeliminowania grzybni, dokładne zabezpieczenie powierzchni dachowych przed penetracją wód opadowych oraz usunięcie pozostałości umeblowania i wyposażenia medycznego. W 2015 r. Gmina uzyskała zezwolenie MWKZ na wykonanie części prac<sup>36</sup>, a w 2016 r. zalecenia konserwatorskie odnośnie do prac remontowych<sup>37</sup>, które zostały wykorzystane do opracowania programu funkcjonalno-użytkowego załączonego do wniosku o dofinansowanie w ramach RPO WM 2014-2020. W związku z nieuzyskaniem dofinansowania, w maju 2018 r. Wójt zwrócił się do władz Powiatu o zgodę na zmianę celu darowizny, tj. na sprzedaż nieruchomości i przeznaczenie uzyskanych środków na przebudowę, remont, budowę lub nabycie nieruchomości, które zostaną wykorzystane na potrzeby ww. dwóch gminnych instytucji kultury. Rada Powiatu nie przychyliła się do ww. wniosku, jednocześnie wyrażając w dniu 27 września 2018 r. zgodę na odwołanie darowizny<sup>38</sup>. Na tej podstawie w dniu 5 czerwca 2019 r. Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego złożył Gminie oświadczenie o odwołaniu darowizny, na podstawie art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>39</sup>, wzywając jednocześnie Wójta Gminy Prażmów do przeniesienia własności nieruchomości na Powiat Piaseczyński.

(akta kontroli tom I str. 385-408, tom II str. 34-131)

W dniu 21 lutego 2020 r., w wyniku wymiany korespondencji trwającej ok. 1,5 roku, strony podpisały list intencyjny dotyczący przyznania przez Powiat pomocy finansowej Gminie w celu wspólnej realizacji remontu zabytkowej nieruchomości. Ustalono, że pozostający własnością Gminy budynek ma być przeznaczony na realizację zadań własnych Gminy i Powiatu w zakresie kultury, ochrony zdrowia, edukacji, integracji społecznej, pomocy społecznej, psychologicznej i prawnej. Dla realizacji tych zadań Gmina zobowiązała się użyczyć Powiatowi połowę powierzchni użytkowej budynku Dworu Ryxów, co miało nastąpić po akceptacji projektu prac remontowych. Powiat zobowiązał się przekazać dotację celową w wysokości 50% kosztów realizowanego przez Gminę zadania, na zasadach i warunkach określonych w umowie o udzieleniu pomocy finansowej. Natomiast Gmina zobowiązała się do:

- zabezpieczenia budynku przed dalszą dewastacją i degradacją w ciągu 30 dni od podpisania listu (tj. do 22 marca 2020 r.),
- podjęcia uchwały o przystąpieniu do zmiany MPZP pozwalającego na realizację remontu w ciągu 3 miesięcy od podpisania listu (tj. do 21 maja 2020 r.),
- opracowania projektu koncepcyjnego prac remontowych i adaptacyjnych oraz przedstawienia go do akceptacji powiatowi przed uzgodnieniem zakresu prac z MWKZ w ciągu 9 miesięcy od podpisania listu (tj. do 21 listopada 2020 r.),
- przygotowania kosztorysu i harmonogramu prac remontowych na bazie ww. projektu koncepcyjnego oraz przeprowadzenia remontu i adaptacji Dworu.

Realizując zapisy listu intencyjnego:

- 26 lutego 2020 r. Rada Gminy Prażmów podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany MPZP obejmującego obszar Dworu Ryxów<sup>40</sup>,

<sup>35</sup> Ekspertyza z maja 2015 r.

<sup>36</sup> Decyzja nr 639/2015 z 15 lipca 2015 r.

<sup>37</sup> Pismo MWKZ znak WN 5183.45.2016.AK z 22 kwietnia 2016 r.

<sup>38</sup> Uchwała Rady Powiatu Piaseczyńskiego nr LIII/11/2018.

<sup>39</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, ze zm.

<sup>40</sup> Uchwałą nr XVIII.171.2020 z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIV.114.2019 z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP dla części wsi Prażmów – „Prażmów IV” – wprowadzono etapowe uchwalenie MPZP.

- zabezpieczono obiekt przed dalszą degradacją, co potwierdziły m.in. wyniki oględzin przeprowadzonych w toku kontroli NIK,
- 14 września 2020 r. Gmina zawarła umowę<sup>41</sup> na wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo-wykonawczej rewitalizacji Dworu (w tym m.in. wykonanie projektów budowlanego i branżowych budynku, projektu zagospodarowania zieleni wraz z ogrodzeniem terenu, wykonanie przedmiarów, kosztorysów itp. oraz uzyskanie wszelkich zgód, uzgodnień i pozwoleń na realizację inwestycji) za kwotę 160,0 tys. zł<sup>42</sup> z terminem wykonania do 47 tygodni od podpisania umowy (tj. do 9 sierpnia 2021 r.).

W związku z podjęciem powyższych działań 28 września 2020 r. Wójt zwrócił się do Starosty Piaseczyńskiego z prośbą o zabezpieczenie środków finansowych w budżecie powiatu na 2021 r. w kwocie 600,0 tys. zł na wykonanie dokumentacji i remontu Dworu. Na żądanie Starosty, wójt poinformował również o sposobie realizacji poszczególnych zobowiązań Gminy określonych w liście intencyjnym, przedstawiając projekt funkcjonalno-użytkowy i wycenę inwestorską modernizacji Dworu sporządzoną w 2016 r. na potrzeby wniosku o dofinansowanie z RPO WM 2014-2020. Wskazał jednocześnie, że wnioskowana kwota przeznaczona będzie na pierwszy etap modernizacji Dworu, tj. wykonanie dachu celem zabezpieczenia przed dalszą degradacją.

W odpowiedzi z 8 grudnia 2020 r. Starosta uznał, że przedstawione dokumenty nie stanowią projektu koncepcyjnego prac remontowych i adaptacyjnych, Gmina nie wywiązała się z obowiązków określonych w liście intencyjnym<sup>43</sup>, zatem na tym etapie brak jest podstaw do zabezpieczenia ww. kwoty w projekcie budżetu Powiatu na 2021 r. Wskazano, że kwestia zostanie podjęta przez Zarząd Powiatu ponownie, po otrzymaniu wskazanych dokumentów.

(akta kontroli tom II str. 132-170)

Od 2010 r., tj. od przeniesienia ośrodka zdrowia do nowej siedziby, Dwór Ryxów pozostawał nieużytkowany, a bezpośrednią opiekę nad nim pełnili pracownicy Urzędu, jednak Urząd nie posiadał dokumentacji:

- z przekazania obiektu Gminie przez ośrodek zdrowia (np. protokołów zdawczo-odbiorczych),
- potwierdzającej termin i fakt zabezpieczenia/odłączenia instalacji elektrycznej i wodnej,
- książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej budynku sprzed 2015 r.

Wójt wyjaśnił m.in., że opłaty za energię elektryczną były ponoszone do marca 2020 r., kiedy to rozwiązano umowy kompleksowej sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usługi dystrybucji. Przyłącze elektryczne utrzymywano z uwagi na potrzebę zasilania systemu ochrony obiektu. Instalacja przeciwpożarowa nie została wykonana ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy.

(akta kontroli tom II str. 339, 341, 342, 367, 368, 370-382)

W odniesieniu do zmian stanu Dworu Ryxów i parku dworskiego wg stanu na 22 maja i 5 czerwca 2018 r.<sup>44</sup> stwierdzono zły stan elewacji budynku (zawilgocenie i zagrzybenie), braki w orygowaniu oraz otwarte (niezabezpieczone) okna na piętrze. Natomiast w parku stwierdzono puste butelki po alkoholu, a także pozostałości po ognisku i przedmioty świadczące o swobodnym dostępie osób do parku oraz o niewykonywaniu usług porządkowych na bieżąco.

Do końca I pół. 2019 r. Dwór wraz z parkiem pozostawał pod stałą ochroną firmy świadczącej usługi monitorowania oraz podejmowania interwencji. W okresie 12 kwietnia - 12 sierpnia 2019 r., tj. po rozwiązaniu umowy z firmą ochroniarską, doszło do włamań do budynku Dworu, w wyniku których wybito 30 szyb okiennych, ukradziono dwa okna oraz dwa grzejniki żeliwne. Łączną wartość szkód oszacowano na 1,2 tys. zł. Prowadzone przez Komendę Powiatową Policji w Piasecznie dochodzenie umorzono z powodu niewykrycia sprawców.

<sup>41</sup> Z wykonawcą wyłonionym w trybie przetargu nieograniczonego.

<sup>42</sup> Płatne w ciągu 30 dni od otrzymania faktury końcowej.

<sup>43</sup> W pkt b i c.

<sup>44</sup> Na podstawie dwóch materiałów filmowych zamieszczonych w ogólnodostępnym serwisie internetowym, tj.: <https://www.youtube.com/watch?v=Pb1pWoYJLh0> i <https://www.youtube.com/watch?v=L3BxWYYC3p4>, dostęp wg stanu na 12 stycznia 2021 r.

Wójt wyjaśnił, że umowę rozwiązano z uwagi na awaryjność instalacji alarmowej i wysyłanie fałszywych sygnałów. Aktualnie o obiekt dba pracownik Urzędu zatrudniony na stanowisku konserwatora, który regularnie odwiedza i sprawdza stan parku i Dworu oraz na bieżąco dokonuje zabezpieczeń w przypadku stwierdzenia prób włamania lub dewastacji.

(akta kontroli tom II str. 174-177, 305-314, 339, 341, 342, 363-366)

Dwór w Woli Prażmowskiej wraz z parkiem nabyty przez Gminę w 1993 r. użytkowano do sierpnia 2008 r. jako siedzibę Urzędu Gminy. W 2009 r., po przeniesieniu Urzędu do obecnej siedziby, zlecono sporządzenie ekspertyzy technicznej, konstrukcyjnej, która wykazała, że w ówczesnym stanie technicznym obiekt nie nadawał się do eksploatacji, a piętro (poddasze) budynku powinno być wyłączone z użytkowania z uwagi na zbyt niską nośność stropu nad parterem.

W marcu 2011 r., w związku planami przeznaczenia budynku na siedzibę filii Biblioteki Publicznej Gminy Prażmów, zlecono sporządzenie kolejnej opinii technicznej, konstrukcyjnej w celu określenia przydatności budynku do wykorzystania go na ww. cel. W opinii tej dopuszczono, pod warunkiem corocznych przeglądów stanu technicznego, użytkowanie parteru budynku, z zastrzeżeniem, że księgozbiory nie mogą być ulokowane nad piwnicami. Podtrzymano również opinię, co do konieczności wyłączenia piętra budynku z eksploatacji.

Zgodnie z ww. zaleceniami, w okresie 2010-2020 Gmina co roku zlecała okresowe kontrole stanu technicznego budynku, przeprowadzane na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>45</sup>. W protokołach z tych kontroli potwierdzano „awaryjny” stan budynku, jednocześnie wskazując, że stan konstrukcji nie zagraża bezpieczeństwu użytkowania. Co roku wskazywano również na brak realizacji zaleceń pokontrolnych z poprzednich lat, które dotyczyły niewykonania projektu modernizacji budynku. W protokołach kontroli z lat 2019-2020 dodatkowo podano, że eksploatacja budynku, ze względu na jego stan techniczny, powinna być ograniczona do parteru. Realizacja przez Gminę tych zaleceń ograniczała się do tzw. napraw i robót awaryjnych, przykładowo: wymiany zbitych szyb w oknach, naprawy tynków nadproży i sufitów w pomieszczeniach zajmowanych przez bibliotekę.

Wójt wyjaśnił, że przyczyną braku pełnej realizacji zaleceń z rocznych kontroli stanu technicznego Dworu w Woli Prażmowskiej były ograniczone możliwości finansowe. Wykonano prace, które Rada Gminy uznała za najważniejsze i najpilniejsze. Na bieżąco wykonywano naprawy niezbędne, tj. malowanie ścian, naprawę usterek i drobne prace konserwatorskie.

(akta kontroli tom II str. 1, 184, 186-241, 244-300, tom I str. 304, 306,307)

W trakcie kontroli NIK, 29 grudnia 2020 r. Gmina zawarła umowę na wykonanie wielobranżowej dokumentacji technicznej wraz z uzyskaniem wszelkich zgód na przebudowę/rozbudowę budynku komunalnego w stanie surowym, znajdującego się na terenie parku w Woli Prażmowskiej, którego rozbiórkę zalecił w 2011 r. MWKZ. Termin realizacji określono do 44 tygodni od dnia podpisania umowy (tj. 2 listopada 2021 r.). Z treści umowy wynika, że w zaprojektowanym budynku docelowo ma się znajdować m.in. oddział biblioteki gminnej.

Zastępca Wójta wyjaśnił, że dotychczas nie podjęto jeszcze decyzji, co do wykorzystania zabytkowego dworu w Woli Prażmowskiej po zrealizowaniu ww. inwestycji. Jego przeznaczenie będzie zależało od aktualnych potrzeb Gminy.

(akta kontroli tom II str. 242, 243, 340, 342-362, 381, 382)

Przeprowadzone w toku kontroli NIK oględziny obu gminnych zabytków nieruchomości wykazały, że:

- nieużytkowany budynek Dworu Ryxów był zabezpieczony przed dostępem osób trzecich, odcięto dopływ bieżącej wody, wyłączono bezpieczniki elektryczne, a część instalacji elektrycznej była zdemonstrowana. Stan techniczny budynku był zbliżony do przedstawionego w ekspertyzie z maja 2015 r. Ponadto stwierdzono wystąpienie zniszczeń, które nie występowały w tamtym czasie, tj. ubytek w stropie holu o wymiarach ok. 1x4m, który odsonił konstrukcję stropu i dachu, zbutwiałą podłogę drewnianą galerii w holu w części znajdującej się bezpośrednio poniżej ww. ubytku

<sup>45</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, ze zm. Dalej: ustawa Prawo budowlane.

w stropie oraz ślady spalenia/ zwarcia w skrzynce elektrycznej. Teren parku dworskiego, był otwarty i uprzątnięty. Zaobserwowane podczas oględzin trzy niezabezpieczone studzienki piwniczne na zewnątrz budynku, stanowiące potencjalne zagrożenie dla życia i zdrowia, zostały niezwłocznie, w trakcie kontroli NIK zabezpieczone w trwały sposób. Biorący udział w oględzinach Wójt wyjaśnił, że teren parku dworskiego udostępniano mieszkańcom Gminy do spacerów, strop w holu odpadł co najmniej 5 lat wcześniej z powodu zawilgocenia oraz nie potrafił podać czasu i przyczyny spalenia skrzynki elektrycznej.

- użytkowany przez bibliotekę budynek Dworu w Woli Prażmowskiej znajdował się w stanie technicznym zbliżonym do przedstawionego w opinii technicznej, konstrukcyjnej z 2011 r. Na elewacji stwierdzono miejscowe zawilgocenie i zagrzybienie oraz ubytki tynku, z których część (na ścianie frontowej) została naprawiona. Budynek posiadał instalację odgromową i były ogrzewany. Większość ścian wewnętrznych i sufitów była pomalowana. Filia biblioteki zajmowała dwa pomieszczenia na parterze. Otwarta klatka schodowa (niezabezpieczona przez swobodnym dostępem) prowadziła na piętro (poddasze), gdzie znajdowało się odnowione i umeblowane jedno pomieszczenie. Powyższe wskazywało, że pomimo zaleceń kontroli okresowych dotyczących konieczności ograniczenia eksploatacji do parteru budynku, piętro pozostawało w użytkowaniu.

Wójt wyjaśnił, iż pomieszczenie na poddaszu, jako zapewniające anonimowość i dyskrecję, przeznaczono na spotkania grupy wsparcia AA<sup>46</sup>, które odbywały się raz w tygodniu.

(akta kontroli tom II str. 34-107, 197-221, 314-316, 320, 317-338)

Przeprowadzone, w czasie kontroli NIK<sup>47</sup>, przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Piasecznie<sup>48</sup> oględziny, dotyczące stanu technicznego Gminnych zabytków nieruchomych wykazały<sup>49</sup> m.in.:

- w obiekcie Dworu Ryxów - nieużytkowanie budynku; całkowitą degradację części więźby dachowej wraz z drewnianym stropem belkowym w wyniku korozji biologicznej; zawilgocenie i zagrzybienie ścian zewnętrznych, stropu nad parterem, sklepienia nad piwnicą oraz tynków, o czym świadczyły odpadające tynki, złuszczone farba, przebarwienia; zły stan techniczny kominów zewnętrznych wraz z obróbkami i czapą kominową; pokrycie dachowe z azbestowych płyt falistych do wymiany oraz niekompletne i w dużej mierze skorodowane orygnowanie, okna szklone pojedynczo do całkowitej renowacji, budynek był nieocieplony, media do budynku odłączono, a instalacje w nim rozproszone są do całkowitej wymiany. W ocenie PINB budynek nadaje się do generalnego remontu, stanowi on zagrożenie dla życia i zdrowia mogących przebywać w nim ludzi, a dalsze użytkowanie budynku w obecnym stanie stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia;
- w obiekcie Dworu w Woli Prażmowskiej - użytkowanie budynku w części na parterze i jednej sali na piętrze, korozję biologiczną elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, liczne ubytki i nieszczelność pokrycia dachowego wykonanego z płyt eternitowych, na parterze miejscowe zagrzybienie i zawilgocenie ścian i sufitu, odspojenie fragmentów tynków zewnętrznych, na zewnątrz widoczne braki w obróbkach blacharskich i orygnowaniu. Ogólny stan techniczny budynku oceniono jako dostateczny. W budynku nie wszystkie pomieszczenia były dostępne - do piwnicy i większości pomieszczeń na piętrze nie było kluczy. W trakcie kontroli właściciel nie przedstawił żadnych dokumentów związanych z utrzymaniem budynku w należytym stanie.

Prowadzone po ww. kontrolach postępowanie wyjaśniające potwierdziło ustalenia kontroli NIK w zakresie nieprowadzenia ksiąg obiektu budowlanego dla obu dworów oraz nieprzeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego Dworu Ryxów. Ponadto w odniesieniu do dokumentacji dotyczącej Dworu w Woli Prażmowskiej PINB stwierdził, że Gmina nie posiada również wymaganych protokołów i sprawdzeń w zakresie badania

<sup>46</sup> Zorganizowanej przy Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej.

<sup>47</sup> W dniu 7 stycznia 2021 r.

<sup>48</sup> Dalej: PINB.

<sup>49</sup> Informacja o uzyskana w trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK.

szczelności instalacji gazowej, sprawdzenia i próby instalacji elektrycznej, oceny stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest (pokrycie dachu) oraz poddał w wątpliwość rzetelność protokołów, wniosków w nich zawartych i terminów przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego budynku datowanych na 20 sierpnia 2019 r. oraz 18 sierpnia 2020 r.

W wyniku powyższych kontroli, a także na podstawie wniosku Gminy z 3 lutego 2021 r. dotyczącego Dworu Ryxów, PINB w dniach 12 i 17 lutego 2021 r. nakazała<sup>50</sup> Gminie Prażmów, nadając rygor natychmiastowej wykonalności, m.in. wyłączenie obu zabytkowych Dworów z użytkowania w całości oraz wykonanie odpowiednich zabezpieczeń przed dostępem do tych obiektów. Ponadto w związku ze stwierdzeniem braku książek obiektu budowlanego dla obydwu zabytków w dniu 10 lutego 2021 r. wszczęto postępowanie w celu wystawienia mandatu karnego za naruszenie przepisów Prawa budowlanego w zakresie utrzymania stanu technicznego przedmiotowych obiektów.

(akta kontroli tom II str. 385-400)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. W GEZ nie ujęto budynku owczarni z zespołu folwarcznego w Woli Prażmowskiej zlokalizowanego przy ul. Głównej 51, mimo iż obiekt ten posiadał indywidualną kartę adresową zaakceptowaną przez MWKZ oraz znajdował się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, co było niezgodne z art. 22 ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków.

Wójt wyjaśnił, że powodem nieujęcia tego zabytku była pomyłka.

W trakcie kontroli NIK, w dniu 7 stycznia 2021 r, zarządzeniem nr 3.2021 Wójt wprowadził obiekt do GEZ poprzez ujęcie w wykazie zabytków nieruchomości pod pozycją 8.

(akta kontroli tom I str. 157-183, 185,186, tom II str. 381-384)

2. W okresie objętym kontrolą, mimo posiadania i aktualizacji GEZ, w Gminie nie opracowano gminnego programu ochrony zabytków, co było niezgodne z art. 87 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków, który stanowi, że wójt sporządza na okres 4 lat gminny program opieki nad zabytkami.

Wójt wyjaśnił m.in., że przyczyną były ograniczone środki finansowe, które są przeznaczane w pierwszej kolejności na priorytetowe zadania, mające zabezpieczyć podstawowe potrzeby mieszkańców.

W trakcie kontroli NIK, w dniu 26 listopada 2020 r. zawarto umowę z wykonawcą na opracowanie Gminnego programu opieki nad zabytkami dla gminy Prażmów na lata 2021-2024. Termin realizacji zamówienia określono do 1 kwietnia 2021 r., a wartość umowy na 4,3 tys. zł brutto. Do dnia zakończenia kontroli Gmina nie poniosła żadnych wydatków w tym zakresie.

(akta kontroli tom I str. 41, 44-49, 314-322)

3. W Strategii Rozwoju Gminy na lata 2015-2024 nie zawarto elementów określonych w art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków, tj. zapisów krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji i przywracania zabytków do jak najlepszego stanu oraz ustaleń dotyczących przeznaczenia i zasad gospodarowania terenu, uwzględniających opiekę nad zabytkami.

Wójt wyjaśnił m.in, że zlecając opracowanie Strategii firmie zewnętrznej, Gmina polegała na wiedzy specjalistów, którzy mieli za zadanie przygotować ją z uwzględnieniem wszystkich standardów i przepisów. Urząd nie zatrudnia specjalisty z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, który mógłby zweryfikować prawidłowość sporządzenia strategii.

Zdaniem NIK wyjaśnienia Wójta wskazują na brak wystarczającego przygotowania merytorycznego pracowników Urzędu, co uniemożliwiło weryfikację, sporządzonego przez firmę zewnętrzną, projektu Strategii Rozwoju Gminy pod kątem jego zgodności z przepisami obowiązującymi w zakresie ochrony zabytków.

(akta kontroli tom I str. 190-208, 303, 305)

<sup>50</sup> Decyzja nr 52/2021 z 12 lutego 2021 r. dotycząca Dworu Ryxów wydana na wniosek Gminy złożony 3 lutego 2021 r. oraz decyzja nr 55/2021 z 17 lutego 2021r. dotycząca Dworu w Woli Prażmowskiej.

4. Gmina nie posiadała pełnej dokumentacji technicznej dotyczącej Dworu Ryxów, w tym książki obiektu budowlanego oraz nie zlecała okresowych przeglądów stanu technicznego obiektu, mimo braku formalnego wyłączenia go z użytkowania, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 i art. 63-64 ustawy Prawo budowlane. W wyniku ustaleń kontroli PINB oraz na wniosek Gminy z 3 lutego 2021 r. PINB wydał decyzję nakazującą wyłączenie obiektu z użytkowania.

Wójt nie potrafił wyjaśnić przyczyn braku ww. dokumentacji. Wskazał, że nie odnaleziono jej w archiwum zakładowym Urzędu, nikt z obecnych pracowników nie był zatrudniony w czasie przejmowania Dworu od ośrodka zdrowia, a dodatkowo w ostatnich 10 latach nastąpiła kilkukrotna zmiana na stanowisku Wójta.

(akta kontroli tom II str. 339, 341, 342)

5. Piętro budynku Dworu w Woli Prażmowskiej pozostawało w użytkowaniu, mimo że już w opinii technicznej, konstrukcyjnej z 2009 r. stwierdzono, że piętro (poddasze) budynku powinno być wyłączone z użytkowania z uwagi na zbyt niską nośność stropu nad parterem, co podtrzymano w opinii z 2011 r. Dopuszczono natomiast użytkowanie pozostałych części budynku, pod warunkiem przeprowadzania corocznych kontroli jego stanu technicznego. Od 2019 r. również w protokołach okresowych kontroli stanu technicznego budynku wskazywano, że jego eksploatacja, ze względu na zły stan techniczny, powinna być ograniczona do parteru. Ponadto Gmina nie realizowała zaleceń tych kontroli w pełnym zakresie, ograniczając się jedynie do wykonania niezbędnych napraw i robót awaryjnych.

Zastępca Wójta wyjaśnił m.in., że z powodu braków lokalowych piętro jest wykorzystywane sporadycznie. Gminny ośrodek pomocy społecznej nie dysponuje lokalem, w którym możliwe byłoby udzielanie pomocy osobom z chorobą alkoholową w sposób zapewniający dyskrecję. Zwrócił uwagę, że coroczne kontrole nie wykazywały zagrożenia.

(akta kontroli tom II str. 197-221, 314, 316, 334-336)

Odnosząc się do powyższych wyjaśnień, NIK zauważa, że dopuszczenie do użytkowania, uzależnione od wyników okresowych przeglądów, dotyczyło wyłącznie parteru budynku, a nie jego piętra. Ustalenia i uwagi NIK w tym zakresie potwierdziła kontrola PINB, w wyniku której w dniu 17 lutego 2021 r. nakazano natychmiastowe wyłączenie z użytkowania całości budynku Dworu w Woli Prażmowskiej.

(akta kontroli tom II str. 385-400)

6. Niezapewnienie organizacji pracy Urzędu w sposób gwarantujący prawidłową realizację zadań z zakresu gospodarowania i sprawowania nadzoru nad posiadanymi zabytkami nieruchomymi, polegające na: nieprzypisaniu konkretnym pracownikom zadań, uprawnień i odpowiedzialności w powyższym zakresie, braku skutecznego nadzoru nad ich realizacją, a także niezapewnieniu do ich wykonywania pracowników z adekwatnymi kwalifikacjami zawodowymi.

Wójt wyjaśnił m.in., że Urząd boryka się z problemami kadrowymi, tj. dużą rotacją na stanowiskach. W wyniku ogłaszanych naborów do postępowań konkursowych przystępuje znikoma liczba kandydatów, co wynika z sąsiedowania z aglomeracją warszawską, oferującą atrakcyjne warunki zatrudnienia. Większość stanowisk urzędniczych to stanowiska samodzielne, co z kolei oznacza szerszy zakres i większą odpowiedzialność za powierzone zadania.

(akta kontroli: tom I str. 10-41, 43, 44, 50-60, 303, 305, 409-425, tom II str. 174-181, 305-338)

## IV. Wnioski

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

1. Zapewnienie organizacji pracy w Urzędzie w sposób pozwalający na prawidłową realizację zadań w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami nieruchomymi,
2. Doprowadzenie do sporządzenia gminnego programu ochrony zabytków dla Gminy Prażmów, zgodnie z wymogami art. 87 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków, określającego w szczególności zaplanowane do realizacji przez Gminę cele i zadania

- dotyczące zahamowania procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
3. Uzupelnienie Strategii Rozwoju Gminy na lata 2015-2024 o elementy wskazane w art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków.

## 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  
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 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

Ilona Bożek  
Główny specjalista kontroli państwowej

  
.....  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Warszawie

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

  
.....  
Michał Musiol  
podpis