



PRM.1710.3.2021



Podkowa Leśna, 18 stycznia 2022 r.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków
ul. Nowy Świat 18/20
00-373 Warszawa

Dotyczy: WSK.5180.301.2021

Zastrzeżenia do zaleceń pokontrolnych

Nawiązując do otrzymanych, w dniu 4 stycznia 2022 r., zaleceń pokontrolnych, sformułowanych w wyniku przeprowadzonych w dniu 24 września 2021 r. czynności kontrolnych oceny stanu zachowania willi „Jókawa”, położonej przy ul. Parkowej 19 w Podkowie Leśnej, wpisanej do rejestru zabytków pod nr A-1552, działając na podstawie art. 40 ust. 2a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przedstawiam zarzuty do zaleceń pokontrolnych oraz dodatkowe wyjaśnienia.

Na wstępie należy podnieść, że kontrola przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w willi „Jókawa” została przeprowadzona we wrześniu ubiegłego roku, a **organ potrzebował niemal czterech miesięcy na sformułowanie zaleceń i przekazanie ich właścicielowi obiektu.** Jednocześnie organ przedstawił wykaz prac, które w jego ocenie należy wykonać, wyznaczając trzy terminy ich realizacji. Pierwszy termin upływa już 15 września 2022 r., a kolejne 1 maja 2023 r. i 1 lutego 2024 r.

Przewlekłość organu w sformułowaniu i przedstawieniu stronie zaleceń pozbawiła Miasto Podkowa Leśna możliwości zaplanowania prac z niezbędnym wyprzedzeniem ergo Miasto nie ma możliwości wykonać tych prac we wskazanych terminach.

Należy również podnieść, że już na etapie postępowania w zakresie wpisu willi „Jókawa” do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, Miasto Podkowa Leśna zwracało uwagę na stan techniczny budynku. W aktach ww. sprawy znajduje się decyzja Nr 247/09 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodziskim z dnia 19 czerwca 2009 r. nakazująca wyłączenie z użytkowania całości budynku. Organ nadzoru budowlanego w uzasadnieniu wskazał, że z poczynionych w postępowaniu ustaleń jednoznacznie wynika, że budynek zagraża bezpieczeństwu ludzi, bezpośrednio grozi zawaleniem. Informacja o wyłączeniu budynku



z użytkowania została również ujęta w protokole z kontroli przeprowadzonej w dniu 24 września 2021 r.

Miasto Podkowa Leśna złożyło również do akt ww. sprawy ekspertyzę techniczną autorstwa mgr inż. arch. Mirosławy Puczyńskiej, sporządzoną w marcu 2018 r. Na podstawie oceny wizualnej elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych i instalacji mających wpływ na bezpieczeństwo, funkcjonalność i estetykę budynku autorka ekspertyzy stwierdziła, co następuje:

- 1) konstrukcja – w złym stanie technicznym, wręcz awaryjnym; drewno ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych zbutwiało, występujące zmiany struktury, zdegradowana tkanka powodująca całkowitą utratę wytrzymałości konstrukcyjnej – do wymiany,
- 2) fundamenty – w stanie technicznym dostatecznym/złym,
- 3) ściany – w złym stanie technicznym – do wymiany; drewno ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych zbutwiało, występujące zmiany struktury, zdegradowana tkanka powodująca całkowitą utratę wytrzymałości konstrukcyjnej,
- 4) stropy – strop nad piwnicą w złym stanie technicznym, belki stalowe bardzo skorodowane, płyta gruzbetonowa skorodowana oraz popękana, kawałki cegieł pod wpływem wilgoci pęcznieją i powodują destrukcję płyty – brak nośności belek stalowych, strop do wymiany; stropy drewniane nad kondygnacją parteru nie spełniają stanu granicznego przegięć; strop poddasza był narażony na penetrację wody z przeciekającego dachu. Część drewnianych elementów konstrukcyjnych jest przegniła (brak nośności).
- 5) tarasy przy wejściach – w złym stanie technicznym; do naprawy, częściowo do przemurowania; cegła zmurszała, znaczne ubytki,
- 6) dach – w stanie dostatecznym/złym; więźba dachowa do wymiany wraz z pokryciem dachowym i obróbkami,
- 7) klatka schodowa – w dostatecznym/złym stanie technicznym; schody i barierki nie spełniają aktualnych wymagań technicznych jak również wymagań przeciwpożarowych,
- 8) stolarka okienna – okna drewniane w budynku w złym stanie technicznym, kwalifikują się do wymiany,
- 9) stolarka drzwiowa – stolarka drzwiowa kwalifikuje się do wymiany, nie spełniają wymogów izolacyjności termicznej.

Z będącej w posiadaniu organu ekspertyzy technicznej wynika zatem, że elementy, które zdecydowały o zakwalifikowaniu budynku jako zabytku i świadczące o jego wartościach artystycznych już w dniu wpisu były całkowicie lub w znacznym stopniu zniszczone i wymagały wymiany. W świetle ww. ustaleń należy stwierdzić, że prace, których wykonanie nakazuje organ konserwatorski, m.in. oczyszczenie skorodowanej blaszanej połaci dachowej lub jej miejscowa wymiana, osuszenie z wilgoci stropów w pomieszczeniach na piętrze wraz z usunięciem i zabezpieczeniem powierzchni przeciw rozwojowi grzybów, czy przeprowadzenie prac renowacyjnych drewnianej stolarki drzwiowej oraz okiennej, są bezcelowe bądź wprost niemożliwe do wykonania bez przeprowadzenia kapitalnego remontu całego budynku oraz wyposażenia go w wymagane instalacje.



Szacunkowa wartość niezbędnych do wykonania prac remontowych, zgodnych z zaleceniami autora ekspertyzy, opiewała na kwotę 1,6 mln zł netto (!), w tym m.in. w zakresie:

- 1) dachu i strychu – 139.750 zł,
- 2) stolarki okiennej i drzwiowej – 108.100 zł,
- 3) elewacji – 149.210 zł,
- 4) stropów i ścian – 363.920 zł.

Od momentu kalkulacji ww. kosztów upłynęły jednak cztery lata, a w tym czasie drastycznie wzrosły ceny materiałów oraz usług budowlanych. Nie bez znaczenia jest również fakt, że w chwili opracowania ekspertyzy oraz szacowania kosztów prac, willa „Jókawa” nie była jeszcze wpisana do rejestru zabytków, a zmiana statusu prawnego obiektu ma zasadniczy wpływ na koszty podejmowanych przy nim prac.

Biorąc powyższe pod uwagę należy podkreślić, że jednostki samorządu terytorialnego działają na podstawie zatwierdzonych budżetów. Plan finansowy gminy oparty jest na głównej zasadzie mówiącej o tym, że organ stanowiący nie może uchwalić budżetu miasta w którym wydatki bieżące są wyższe niż dochody bieżące. Dodatnia różnica między dochodami bieżącymi a wydatkami bieżącymi to tzw. nadwyżka operacyjna. Im wyższa nadwyżka operacyjna, tym większe możliwości gminy w finansowaniu inwestycji. Nadwyżka operacyjna może być źródłem finansowania inwestycji oraz spłaty rozchodów, czyli kredytów i pożyczek. Budżet Miasta Podkowa Leśna na 2022 rok, uchwalony w połowie grudnia 2021 r., wykazuje w tym względzie nadwyżkę operacyjną w kwocie 11.000 zł. Zatem w zasadzie należy stwierdzić, że **Miasto nie posiada własnych środków na inwestycje.**

Środki na inwestycje mogą pochodzić wyłącznie z kredytów lub ewentualnych dofinansowań zewnętrznych. W związku z ostatnio przeprowadzoną, przez Miasto, budową nowego budynku przedszkola, Miasto zaciągnęło kredyt i obecnie nie ma możliwości kredytowania jakichkolwiek innych inwestycji. Ponadto, kredytowanie, w związku z ostatnimi, bardzo wysokimi podwyżkami stóp procentowych, jest niezwykle niekorzystne finansowo (odsetki od kredytów są wydatkami bieżącymi, co zaburza regułę nadwyżki operacyjnej).

Wobec tak „trudnego” budżetu i ogromnego wzrostu kosztów bieżących np. ogrzewania budynków szkół, przedszkoli, budynków urzędów, kosztów utrzymania sieci wodno-kanalizacyjnych itp. Miasto nie posiada możliwości sfinansowania w zasadzie nawet kosztów bieżących funkcjonowania jednostki w zakresie, w jakim czyniło to dotychczas. Opisana sytuacja wymusi ponadto konieczność podjęcia trudnych decyzji np. o ograniczaniu oferty kulturalnej, oświatowej, utrzymania całej infrastruktury Miasta itp. Otrzymane w styczniu faktury wskazują na 7-krotną podwyżkę cen gazu i nie oznacza to, że ceny zatrzymają się na tym samym poziomie.

Budżet Miasta Podkowa Leśna na 2022 rok oraz zadania wpisane do Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2022-2040 nie przewidują poniesienia nakładów na jakiegokolwiek prace konserwatorskie i roboty budowlane przy willi „Jókawa”.



Jedyną możliwością finansowania zadań inwestycyjnych pozostaje pozyskanie na ten cel środków zewnętrznych. Miasto Podkowa Leśna nie ma jednak wpływu na instytucje przyznające dotacje, na zakres tematyczny konkursów ani na terminy ich ogłaszania. Co więcej, różne są kryteria udziału w konkursach, a także warunki udzielania dofinansowań. Każdorazowo w budżecie jednostki należy zabezpieczyć środki na pokrycie wkładu własnego bądź całej wartości zadania, w przypadku, gdy koszty jego realizacji są refundowane po zakończeniu prac – w obecnej sytuacji Miasto nie posiada wolnych środków, które mogłoby na ten cel przeznaczyć. Należy również pamiętać, że przygotowanie koncepcji, opracowanie na jej podstawie wniosku, a następnie proces oceny formalnej i merytorycznej zmierzającej do ogłoszenia listy projektów objętych dofinansowaniem to długotrwała procedura, niejednokrotnie obejmująca okres kilku do nawet kilkunastu miesięcy, która pomimo spełnienia określonych w regulaminie warunków nie daje gwarancji powodzenia. Nie wspominając o celowości występowania o przyznanie środków na prowadzenie prac przy obiekcie, który pozostanie nieużytkowany i tym samym nie pomoże władzom Miasta w realizacji zadań na rzecz mieszkańców Miasta Podkowa Leśna.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że prace konserwatorskie i roboty budowlane przy willi „Jókawa” pozostają poza finansowymi możliwościami Miasta Podkowa Leśna zarówno w trwającym roku, jak i w kolejnych latach. Mając na uwadze reformę podatku PIT i CIT, a także jednoczesny ogromny wzrost kosztów bieżących, uważam, że nadchodzące lata będą jednymi z najtrudniejszych dla jednostek samorządu terytorialnego, a w konsekwencji gminy mogą w całości utracić możliwości w zakresie wyasygnowania funduszy na realizację zadań inwestycyjnych ze środków własnych.

Poza aspektem finansowym należy również wziąć pod uwagę kwestie formalne. Jak sam organ zwrócił uwagę, zalecenia pokontrolne nie są równoznaczne z uzyskaniem wymaganego pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac lub robót przy zabytku i właściciel musi każdorazowo o nie wystąpić. Dotychczasowe doświadczenia Miasta we współpracy z organem konserwatorskim przy uzyskiwaniu pozwoleń na prowadzenie prac przy budynkach położonych przy ul. Jaworowej 13 i Jana Pawła II 29 w Podkowie Leśnej, nie objętych wówczas formami ochrony indywidualnej, pozwalają sądzić, że proces ten wydłuży się poza rok budżetowy. Co więcej, w zależności od zakresu realizowanych prac, właściciel obiektu musi również uzyskać pozwolenia organu architektoniczno-budowlanego. A zatem sam proces uzyskania wymaganych przepisami prawa pozwoleń zajmuje kilka miesięcy. Nie można również zapominać, że jednostki samorządu terytorialnego nie mogą w sposób dowolny zlecać realizacji prac oraz robót budowlanych, a są związane przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych. Przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, a następnie podpisanie umowy z wyłonionym wykonawcą, to proces zajmujący ponad miesiąc, w szczególności w trwającym stanie epidemii. Powyższe nie jest możliwe do przeprowadzenia w terminie do dnia 15 września 2022 r.

Nie można również pominąć kwestii przyszłego wykorzystania willi „Jókawa”. Jak już podnosiłem w odwołaniu od decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków orzekającej o wpisie obiektu do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, mieszkańcy Miasta



Podkowa Leśna oraz przedstawiciele władz stanowiących i wykonawczych kolejnych kadencji nie potrafili dojść do porozumienia i wypracować satysfakcjonującego wszystkich rozwiązania. Jak w dyskusji dotyczącej willi zauważył niegdyś prof. Jerzy Regulski, nie ulega wątpliwości, że zabytki powinny być chronione, ale należy mieć na uwadze, że świat się zmienia i budynki muszą być wykorzystywane dla aktualnie istniejących potrzeb.

Willa „Jókawa” od 2009 r. jest w całości wyłączona z użytkowania na mocy decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodziskim. Obiekt nie będzie już użytkowany na cele mieszkalnictwa komunalnego, co miało miejsce przed osiągnięciem stanu śmierci technicznej. Ponadto status zabytku oraz układ przestrzenny willi powodują, że nie będzie ona mogła pełnić funkcji publicznych, gdyż nie spełnia wymogów Prawa budowlanego, a także norm dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, ochrony przeciwpożarowej czy bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania.

Władze Miasta, wając również interes społeczny, o którym mowa w art. 3 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków, muszą podejmować decyzje racjonalne i odpowiedzialne, które w sposób nieuzasadniony nie będą obciążać niewielkiego budżetu Miasta. Poniesienie kosztów związanych z przeprowadzeniem prac konserwatorskich oraz robót budowlanych przy willi „Jókawa” – obiekcie, który nie dość, że jest wyłączony z użytkowania, to po remoncie będzie stał pusty – a następnie wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem budynku, np. ogrzewaniem, byłoby przykładem niegospodarności, szczególnie w obliczu licznych, podstawowych potrzeb zgłaszanych przez lokalną społeczność oraz aktualnej sytuacji finansowej samorządów.

Reasumując, Miasto Podkowa Leśna nie dysponuje środkami finansowymi pozwalającymi na realizację prac w terminie wskazanym w zaleceniach pokontrolnych z dnia 4 stycznia 2022 r., a ciągły i drastyczny wzrost bieżących kosztów ponoszonych przez jednostki samorządu terytorialnego pozwala zakładać, że nie będzie nimi dysponowało również w perspektywie kolejnych kilku bądź kilkunastu lat. Ponadto Miasto nie jest w stanie dopełnić wszelkich wymaganych przepisami prawa formalności umożliwiających prowadzenie prac. Powyższe okoliczności są niezawinione przez Miasto Podkowa Leśna i od niego niezależne.

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna

Artur Tusiński