

**PROTOKÓŁ KONTROLI**  
**Urzędu Miejskiego w Elku, zwanego dalej „Urzędem”, 19 – 300 Elk, ul. Pilsudskiego 4,**  
**Nr statystyczny 000523287**

Prezydentem Miasta Elku od dnia 6 grudnia 2006 r. jest Tomasz Andrukiewicz, poprzednio, tj. w okresie od dnia 10 listopada 2002 r. stanowisko to zajmował Janusz Nowakowski.

[Dowód: akta kontroli str. 2 - 5]

Kontrolę przeprowadził Edward Odojewski – specjalista kontroli państwowej z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Olsztynie, na podstawie upoważnienia do kontroli Nr 064296 z dnia 17 marca 2009 r., w okresie od 18 marca do 22 kwietnia 2009 r., z przerwą w dniach 2, 3, 14 i 17 kwietnia 2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Przedmiotem kontroli była prawidłowość gospodarowania i nadzoru nad zabytkami nieruchomymi w latach 2004 – 2008.

Ilekcroć w niniejszym protokole użyto określenia:

- Ustawa o NIK – oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701);
- Ustawa o finansach publicznych – oznacza to ustawę z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.);
- Ustawa o ochronie zabytków – oznacza to ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.);
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami – oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.);
- Prawo zamówień publicznych – oznacza to ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.);
- Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości – oznacza to rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.);

W toku kontroli ustalono, co następuje:

### **1. Stan faktyczny zabytku nieruchomego**

1.1. Zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 22 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków, Urząd posiadał gminną ewidencję zabytków nieruchomych, opracowaną w kwietniu 2008 r. przez Pracownię Badań i Dokumentacji Zabytków Sc. z Białegostoku, w formie zbioru kart adresowych wraz ze zdjęciami tych zabytków. Gminna ewidencja zabytków Elku obejmowała



193 obiekty zabytkowe, w tym m. in. budynki mieszkalne i użyteczności publicznej, kościoły, cmentarze i zespoły zabytkowe wieloobiektowe, np. stację kolei wąskotorowej i parowozownię, koszary piechoty oraz zamek krzyżacki i budynek powięzienny, objęte rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z powyższej ustawy.

[Dowód: akta kontroli str 6 – 7]

Szczegółowej kontroli poddano jeden wieloobiektowy zespół zabytkowy, w skład którego wchodził budynek XIV-wiecznego zamku krzyżackiego oraz budynek byłego więzienia z końca XIX w., usytuowane przy ul. Zamkowej w Ełku, na wyspie jeziora Ełk. Do rejestru zabytków prowadzonego przez konserwatora wojewódzkiego, powyższe obiekty wpisano w dniu 12 września 1991 r. pod wspólnym symbolem A-844/S, a w kartach ewidencyjnych nadano im odpowiednio Nr 3851 i 3852, natomiast w ewidencji gminnej obiekty te oznaczono Nr 169 i 170. Urząd posiadał odpis z księgi wieczystej Nr OL1E/00012943/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ełku od dnia 14 listopada 1991r., sporządzony w dniu 30 października 2008 r. i zawierający dane dotyczące nieruchomości zabudowanej ww. zabytkami, tj. działki Nr 564/3 (poz. 190 odpisu). Księga wieczysta zawierała zapis, iż nieruchomość ta stanowi własność Gminy Miasta Ełk.

[Dowód: akta kontroli str 8 - 12]

**1.2.** Ostatnią inwentaryzację badanego zespołu zabytkowego, w grudniu 1999 r. na zlecenie Urzędu, sporządził projektant Henryk Jarosz z Ełku, posiadający uprawnienia Nr Bł-11/72 w zakresie konstrukcji i architektury wszelkich obiektów budowlanych. Opracowanie zawierało opis techniczny oraz część rysunkową wykonaną komputerowo w postaci rysunków w skali 1: 100 i zdjęć fotograficznych na dyskietkach. Z opracowania wynikało, że:

- Budynek zamkowy posiada 4 kondygnacje nadziemne oraz częściowe podpiwniczenie, a jego powierzchnia użytkowa wynosi 762,10 m<sup>2</sup>. Ściany nadziemne, o grubości od 62 do 182 cm, wykonane są z cegły ceramicznej, a fundamenty z kamienia i cegły jw. Mury ścian zewnętrznych z cegły są mocno skorodowane czasem i warunkami atmosferycznymi oraz występuje w nich wiele uszkodzeń mechanicznych wskutek wykuwania starej stolarki okiennej. Wielorakość wymiarów cegieł w ścianach wskazuje na ich częste przebudowy w przeszłości. Ściany wewnętrzne pozbawione zostały tynków poprzez ich zabicie. Wszystkie ściany budynku są w stanie dużego zużycia technicznego. Budynek został całkowicie pozbawiony stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek. Przebudowy i wzmocnienia wymagają skorodowane ceglane gzymsy oraz spękane w zworniku sklepienia nadprożowe. Kominy wymagają wyprowadzenia ponad dach, a dach



uzupełnienia pokrycia i wykonania obróbek blacharskich. W latach 80-tych dokonano remontu budynku celem przystosowania go do potrzeb wystawienniczych. W ramach remontu drewniane stropy wymieniono na żelbetowe typu T-27 na belkach stalowych, przebudowano więźbę dachową oraz uzupełniono część ścian z cegły ceramicznej, a na poddaszu wykonano podział na pomieszczenia z obiciem konstrukcji drewnianej płytami z supremy. Remont nie został jednak dokończony – dachu nie pokryto dachówką ceramiczną oraz nie otynkowano ścian i nie wykonano konstrukcji zaprojektowanej klatki schodowej, przy jednoczesnym zdemontowaniu istniejącego stropu w części budynku przewidzianej na tę klatkę;

- Budynek powięzienny (z kotłownią), o powierzchni użytkowej 1.227,20 m<sup>2</sup>, posiada 4 kondygnacje nadziemne oraz częściowe podpiwniczenie. Kotłownia jest obiektem parterowym bez podpiwniczenia. Ściany budynku powięziennego wykonane z cegły ceramicznej, a fundamenty z cegły i kamienia. Stropy międzypiętrowe typu T-27 na belkach stalowych. Dach budynku drewniany, dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną (pokrycie częściowo zniszczone) oraz częściowo pozbawiony obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Otwory okienne bez stolarki, częściowo okratowane, a mury ścian wewnętrznych pozbawione tynków. Budynek nie posiada żadnych instalacji, brak jest posadzek, a na poddaszu podłóg. Wykonawca remontu zamku dokonał w budynku rozbiórki ścian działowych dzielących cele więzienne, natomiast nie wykonał naprawy dachu.

[Dowód: akta kontroli str. 13 - 14]

1.3. Wyceny badanego zespołu zabytków dokonał w dniu 8 lutego 2005 r. oraz potwierdził jej aktualność w dniu 29 marca 2007 r. Grzegorz Morusiewicz, uprawniony rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając wymogi określone w § 44 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, w tym:

Lp.	Wyszczególnienie zagadnień	Uwagi dotyczące operatu szacunkowego
1.	Cechy materialne oraz możliwości rozwojowe nieruchomości, wynikające z ustaleń służby ochrony zabytków (§ 44 ust. 1 pkt 1)	Grunt zabudowany ww. zabytkami stanowi działka Nr 564/3 o pow. 6443 m <sup>2</sup> , usytuowana na wyspie jeziora Elk, połączonej z gruntem stałym nasypem od strony zachodniej. Teren swoją północną granicą przylega do ul. Zamkowej, a od południa i wschodu ograniczony jest brzegiem jeziora. Od strony zachodniej grunt sąsiaduje z terenem zabudowanym budynkami mieszkalnymi. Działka leży w pobliżu głównej ulicy handlowo – usługowej Elku oraz jest uzbrojona w sieć energetyczną, wodno – kanalizacyjną, deszczową i telefoniczną. Przedmiotem wyceny był zamek krzyżacki wybudowany przez Ulryka von Jungingena w latach 1398 – 1408, a następnie odrestaurowany w 1497 r. po zniszczeniach wojny 13 – letniej oraz wielokrotnie przebudowywany, ostatnio na budynek administracji więziennej u schyłku XIX w. Budynek 3 – kond. o pow. użytkowej 762,10 m <sup>2</sup> , pow. zabudowy 376,90 m <sup>2</sup> i kubaturze 4.345 m <sup>3</sup> , z częściowym podpiwniczeniem i użytkowym poddaszem, dwutraktowy na planie prostokąta z dwoma ryzalitami od frontu. Obecnie zamek pozbawiony jest cech stylowych. W latach 80 – tych XX w. wykonano część robót remontowo – adaptacyjnych pod potrzeby muzeum. W skład zespołu zabytkowego wchodzi budynek powięzienny (bud. ok. 1888 r., do lat 80 – tych XX w. służył jako więzienie dla kobiet) o pow. użytkowej 1.368,60 m <sup>2</sup> , pow. zabudowy 614 m <sup>2</sup> i kubaturze 6.305 m <sup>3</sup> , 3 – kond. z częściowym podpiwniczeniem i użytkowym poddaszem, trzytraktowy, na planie wydłużonego prostokąta. Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.01.2005 r., decyzją Nr 27/05 z dnia 24 stycznia 2005 r. WKZ udzielił Urzędowi pozwolenia na sprzedaż

*mu.*

*Selez.*

		nieruchomości zamkowej w drodze przetargu, pod warunkiem notarialnego zobowiązania przyszłych właścicieli do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie zabytków, w tym informowania o prowadzeniu wszelkich inwestycji za jego zgodą oraz poprzedzaniu prac badaniami archeologicznymi.
2.	Cechy niematerialne, w tym wartość artystyczna i historyczna, estetyka formy architektonicznej i unikalny charakter nieruchomości (§ 44 ust. 1 pkt 2)	Do 29 kwietnia 2008 r. miasto Elk nie posiadało miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego badanego zespołu zabytkowego. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elk, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elk z dnia 26 kwietnia 2000 r., wyceniana nieruchomość była oznaczona jako teren o szczególnych walorach krajobrazowych, który stanowił identyfikację przestrzenną w ramach ekspozycji w panoramie miasta od strony jeziora. Przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano prognozę oddziaływania ustaleń tego planu na środowisko, w której zawarto szczegółowe warunki, jakim powinna odpowiadać ta prognoza, tj. zgodnie z wymogami określonymi rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie tych warunków (Dz. U. Nr 197, poz. 1667). Prognoza wskazywała m. in. na wysokie wartości przyrodniczo – krajobrazowe przedmiotowego terenu, tj. ukształtowanie terenu, jezioro i park z różnorodnym drzewostanem oraz wartości widokowe i historyczną zabudowę miasta.
3.	Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, uzyskiwane na rynku lokalnym, krajowym lub zagranicznym (§ 44 ust. 1 pkt 3)	Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość nieruchomości określano podejściem porównawczym – metodą porównywania parametrów, dokonując analizy wartości nieruchomości lokalnych podobnych do nieruchomości wycenianej, uzyskanych na rynku lokalnym i regionalnym, z uwzględnieniem trendu czasowego. W ramach wyceny odnotowano 8 podobnych transakcji dotyczących nieruchomości hotelowych i wypoczynkowych. Wartość rynkową nieruchomości oszacowano na 1 146 tys. zł, w tym działki gruntu – 444 tys. zł.
4.	Inne okoliczności związane z zabytkowym charakterem nieruchomości (§ 44 ust. 1 pkt 4)	Nie stwierdzono czynników środowiskowych, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wycenianą nieruchomość, np. sąsiedztwo zakładów przemysłowych, emisja zanieczyszczeń, hałas itp.
5.	Dochody możliwe do osiągnięcia oraz ograniczenia i koszty ponoszone w związku z objęciem nieruchomości ochroną konserwatorską (§ 44 ust. 2)	Przy wycenie nie stosowano podejścia dochodowego, w związku z tym nie uwzględniano tych czynników.

[Dowód: akta kontroli str. 15 - 18]

**1.4.** Na podstawie art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), pismem z dnia 19 lipca 2004 r. Prezydent Miasta Elk zawiadomił Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) o podjęciu przez Radę Miasta Elk uchwały Nr XXI/196/04 z dnia 31 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Elk – Zamkowa”, podając termin zgłaszania wniosków do tego planu – 21 dni od daty otrzymania ww. zawiadomienia.

Pismem z dnia 30 lipca 2004 r., Kierownik Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Elku (WUOZ) wniósł dwie uwagi:

- 1) Wyspa Zamkowa położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej miasta Elku, a przedmiotowe zabytki są wpisane do rejestru zabytków, w związku z tym wszelkie remonty i prace w ich obrębie wymagają pozwoleń WKZ;
- 2) Na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się stanowisko archeologiczne (śląd osadnictwa z okresu mezolitu), które jako dobro kultury wymaga ochrony i prowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych w przypadku podjęcia inwestycji budowlanych na tym terenie, w związku z tym należy w ww. planie umieścić zapisy o obowiązku uzgadniania wszelkich inwestycji z WKZ.



Po sporządzeniu projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 1 października 2007 r. Urząd wystąpił do WKZ z wnioskiem o uzgodnienie projektu tego planu. W trybie art. 20 ustawy o ochronie zabytków, postanowieniem Nr 171/07 z dnia 8 października 2007 r. WKZ uzgodnił ten projekt.

[Dowód: akta kontroli str. 19 - 22]

Uchwałą Nr XXIII/223/08 z dnia 29 kwietnia 2008 r. Rada Miasta Ełku uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie I miasta Ełk (Dz. U. Woj. W-M Nr 85, poz. 1578), obejmujący wyspę Zamkową oraz teren ograniczony ul. Zamkową i jeziorem Ełk, zwany „Ełk – Zamkowa”. Powyższa uchwała stwierdzała zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków tego zagospodarowania, w tym stanowiła o historycznym znaczeniu badanych obiektów zabytkowych i ich przeznaczeniu na cele usługowe związane z obsługą ruchu turystycznego, sport i rekreację, hotele i centra konferencyjne.

[Dowód: akta kontroli str. 23 - 26]

**1.5.** Urząd nie posiadał gminnego programu opieki nad zabytkami, o którym mowa w art. 21 ustawy o ochronie zabytków oraz do którego sporządzenia był zobowiązany Prezydent Ełku (co 4 lata) w myśl art. 87 ust. 1 powołanej ustawy. Zgodnie z art. 87 ust. 3 tej ustawy, ww. program powinna przyjąć w drodze uchwały Rada Miasta, po uzyskaniu opinii WKZ. W odpowiedzi na zapytanie, w trybie art. 29 pkt 2 lit f ustawy o NIK, WKZ (Kierownik Delegatury WUOZ w Ełku) poinformował, iż nie opiniował dotychczas przedmiotowego programu.

[Dowód: akta kontroli str. 27,50 - 53]

Prezydent Ełku Tomasz Andrukiewicz wyjaśnił: „*W związku z tym, że wielokrotnie były podejmowane próby sprzedaży zabytku, więc Rada Miasta nie wypracowała elementów programu ochrony zabytków i nie podejmowała się jego przyjęcia, nie wiedząc jakie priorytety w tym zakresie przyjąłby potencjalny nabywca nieruchomości. Gmina nie przystępowała do opracowania tego programu, traktując swoje władanie zabytkiem jako tymczasowe, ograniczając się do bieżącego zabezpieczenia zamkowej substancji zabytkowej. Brak przedmiotowego programu, obejmującego około 200 zabytków na terenie Miasta, jest wynikiem zaniedbań władz samorządowych w tym zakresie, jednakże w bieżącej kadencji samorządu stosowne działania zostaną podjęte w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, w tym w formie inicjatywy publiczno - prywatnej*”.

[Dowód: akta kontroli str. 28 - 29]

**1.6.** Stan faktyczny zabytku ustalono na podstawie oględzin, które wykazały, że:

- Badany obiekt zabytkowy jest zlokalizowany na wyspie jeziora Ełk, po południowej stronie ul. Zamkowej, w niedalekiej odległości od centrum miasta. Obydwa budynki okala wysoki mur obronny z cegieł ceramicznych, a przy drewnianej bramie wjazdowej na dziedziniec zamkowy znajduje się dyżurka i budynek służby dworskiej;
- Budynek zamku - dwutraktowy, na planie prostokąta, z dwoma ryzalitami od frontu – posiada trzy kondygnacje, częściowe podpiwniczenie i użytkowe poddasze oraz dach dwuspadowy. Elewacja północna (główna) po jednej osi w ryzalicie oraz dwóch w ścianie budynku. W parterze budynku wejście główne (drzwi drewniane), boczne – w ścianie wschodniej. Elewacja zachodnia czteroosiowa w parterze, trzyosiowa na piętrach oraz pięćosiowa w szczycie, natomiast elewacja wschodnia dwuosiowa w parterze i na piętrach oraz czteroosiowa w szczycie. Elewacja południowa pięćosiowa, bez podziałów. Wszystkie elewacje zdobily pasy międzykondygnacyjne i gzyms wieńczący oraz bonie tynkowe. Ściany piwniczne wzniesione z cegły palonej pełnej i z kamienia polnego. Ściany nadziemia ceglane oraz tynkowane (z dużymi ubytkami). W piwnicach i jednym pomieszczeniu na parterze – ceglane sklepienia. Stropy drewniane, tynkowane na podsufitce (duże ubytki), w części wschodniej rozebrane. Brak posadzek i podłóg w pomieszczeniach. Schody zewnętrzne, piwniczne i wewnętrzne od parteru do drugiego piętra – betonowe, a od trzeciego piętra do poddasza – żeliwne, kręcone. Poddasze ocieplone supremą, a dach pokryty papą. Okna drewniane, od strony północnej i wschodniej oszklone, a pozostałe zabezpieczone deskami i folią;
- Budynek powięzienny – trzytraktowy, na planie wydłużonego prostokąta, z przybudówką od strony północnej. Budynek posiadał trzy kondygnacje i podpiwniczenie oraz użytkowe poddasze i dach dwuspadowy. Elewacja północna (główna) dziewięćosiowa, z wejściem na osi środkowej. Elewacja południowa dwunastoosiowa, wschodnia i zachodnia jednoosiowe. Wszystkie elewacje posiadały pierwotne pasy międzykondygnacyjne, a ściany były pokryte boniami tynkowymi. Ściany nadziemia wykonane były z cegły palonej, a piwniczne z cegły i kamienia polnego. Mury budynku tynkowane, z dużymi ubytkami tynku. Stropy piwniczne wykonane z cegły na podciągach stalowych, wyżej drewniane, tynkowane na podsufitce. Posadzki piwniczne wykonane z betonu, w korytarzach (szerok. ok. 1,5 m) i pozostałych pomieszczeniach (pow. ok. 6 x 15 m) brak posadzek. Ściany działowe cel więziennych rozebrano. Schody betonowe jednobiegowe oraz dwubiegowe powrotne z żeliwną balustradą. Drzwi wejściowe drewniane z elementami metalowymi, obite blachą. Otwory okienne zabezpieczone deskami i folią. Więźba dachowa z belek drewnianych i częściowo stalowych;



- W zakresie objętym pozwoleniem na budowę wydanym decyzją Nr 237/2004 Starosty Ełckiego z dnia 4 sierpnia 2006 r. oraz w ramach umów z wykonawcą robót z dnia 29 lipca 2004 r. i 10 marca 2005 r. (Zakład Robót Publicznych z Ełku – zakład budżetowy Miasta Ełk), dokonano remontu budynku powięziennego, w tym stropu ostatniej kondygnacji oraz więźby dachowej, tj.: wymieniono część belek stropowych i końcówek krokwi oraz murlaty na całej długości, odtwarzając elementy stropu i więźby dachowej, odeskowano i pokryto dach papą (zamiast dachówką ceramiczną uwzględnioną w umowie), zabezpieczono otwory okienne deskami i folią, wzmocniono strop belkami stalowymi (dwuteownik) oraz zamurowano ceglami ubytki w murach budynku i uzupełniono część obróbek blacharskich (przeciwogniowych). W ramach odrębnych zleceń, w budynku zamkowym wykonano prace zabezpieczające, w tym deskowanie i foliowanie otworów okiennych, zbitcie odspojonych tynków na murach i zamurowanie ich ubytków, zdjęcie zmurszałych cegieł oraz wykonanie obróbek blacharskich;
- Teren zabytku był dozorowany przez dozorcę, ogólnie zabezpieczony przed włamaniami (brama i drzwi do budynków zamykane na klucz). Na murze więziennym, obok bramy głównej wisiała tablica informująca, że nieruchomość jest przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargowym. Na terenie nieruchomości brak było sprzętu przeciwpożarowego oraz znaku informującego, iż obiekt jest zabytkiem i podlega ochronie. Ogólnie na terenie zespołu zabytkowego panował ład i porządek. Stan prawny badanych zabytków był zgodny z danymi określonymi w rejestrze, ewidencji zabytków i księdze wieczystej.

[Dowód: akta kontroli str. 30 - 40]

Z mapy zasadniczej dla wyspy zamkowej wynika, że teren obiektu zabytkowego posiada uzbrojenie w sieci podziemne, tj. linię elektryczną i sieć wodociągową doprowadzone w pobliże obydwu budynków oraz kanalizację deszczową z wylotem do jeziora.

[Dowód: akta kontroli str. 41]

**1.7.** W latach 2004 - 2008 na terenie badanego zespołu zabytków nie prowadzono żadnej działalności, za wyjątkiem udostępniania tych obiektów na okazjonalne imprezy kulturalne, np. turnieje rycerskie, sztuki teatralne, koncerty i wystawy oraz plenery artystyczne.

[Dowód: akta kontroli str. 27]

## **2. Posiadanie zabytku**

W badanym okresie Urząd nie przekazywał zabytku w posiadanie innemu podmiotowi na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia, użytkowania wieczystego lub decyzji o oddaniu w trwały zarząd lub innej umowy cywilnoprawnej, lecz gospodarował zabytkiem

samodzielnie. Zgodnie z wymogami określonymi w art. 5 ustawy o ochronie zabytków, sprawował opiekę nad zabytkiem zapewniając warunki:

- Naukowego badania i dokumentowania zabytku – wykonano je przed pracami adaptacyjnymi (remontowymi) w latach 80 – tych XX w., a dalszych badań nie zlecano;
- Prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku – prowadzono prace zabezpieczające, w okresach: 30 lipca – 30 września 2004 r., 10 marca – 30 września 2005 r., 7 – 19 grudnia 2007 r., 5 – 17 grudnia 2008 r.;
- Zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie – zabytek był całodobowo dozorowany, zgodnie ze zleceniami dla Zakładu Robót Publicznych (do 25 września 2006 r.) i Zakładu Inżynierii Miejskiej (zmiana nazwy – od 26 września 2006 r. do 25 maja 2007 r.) jako zakładów budżetowych Gminy Miasta Ełk, a następnie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o. o. – spółki komunalnej;
- Korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości – zabytek nie był użytkowany;
- Popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury – w kwocie 15 tys. zł sfinansowano pracę monograficzną Jarosława Bacińskiego (Kierownika Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Ełku) pt. *„Zamek prokuratorski w Ełku. Przyczynek do dziejów miasta i regionu”* (wyd. Gryfiks Kondrat Sp. j., Ełk, 2008 r.).

[Dowód: akta kontroli str. 27]

### 3. Umowy przekazania posiadania zabytku

W związku z samodzielnym gospodarowaniem zabytkiem, Urząd nie posiadał umów z innymi podmiotami w tym zakresie oraz zapewniał własny nadzór nad zabytkiem.

[Dowód: akta kontroli str. 27]

### 4. Roszczenia reprivatyzacyjne

W stosunku do zabytku, kiedy pozostawał on we władaniu skarbu państwa, a obecnie we władaniu Miasta, nie zgłaszano roszczeń reprivatyzacyjnych.

[Dowód: akta kontroli str. 27, 50 - 53]

### 5. Dokumentacja konserwatorska

Celem adaptacji zabytku na muzeum, w 1981 r. dokumentację konserwatorską pn. *„Plan realizacji zagospodarowania terenu i architektoniczne koncepcje obiektów”* sporządziła Pracownia Konserwacji Zabytków z Białegostoku (PKZ). Na etapie przygotowania stanu surowego roboty przerwano z powodu braku finansowania. W 1991 r. skomunalizowano



zabytek, a dokumentację przekazano samorządowi Ełku, który nie podjął dalszych prac budowlanych i postanowił zabytek sprzedać. Dotychczas dla zabytku nie sporządzono programu prac konserwatorskich i programu jego zagospodarowania, o których mowa w art. 25 ustawy o ochronie zabytków, wskazując jednakże na usługową funkcję zabytku w zakresie turystyki i rekreacji.

[Dowód akta kontroli str. 27]

Prezydent Tomasz Andrukiewicz wyjaśnił: *„Programów tych nie sporządzono w formie pisemnej, jednakże na przestrzeni kontrolowanego okresu, a także w poprzednich latach Urząd realizował wiele prac remontowych i zabezpieczających – porządkowych, które miały na celu utrzymanie substancji zabytku w możliwie najlepszym stanie. W razie sprzedaży zabytku, programy te, w uzgodnieniu z Urzędem i konserwatorem wojewódzkim, opracuje potencjalny nabywca nieruchomości, natomiast w przypadku negatywnego rozstrzygnięcia problemu planowanej sprzedaży zabytku, dotychczasowe i przyszłe działania konserwatorskie zostaną zebrane w formie wymaganych dokumentów, tj. programów jak wyżej”.*

[Dowód akta kontroli str. 28 - 29]

## **6. Przestrzeganie zaleceń konserwatorskich**

W związku z przygotowywaniem nieruchomości zamkowych do sprzedaży w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego, pismem z dnia 8 marca 2007 r., w trybie art. 27 ustawy o ochronie zabytków, Urząd zwrócił się do konserwatora wojewódzkiego o określenie zasad zagospodarowania zamku na usługi hotelarskie, konferencyjne i rekreacyjne, w tym możliwości jego przebudowy i rozbudowy. W dniu 13 kwietnia 2007 r. konserwator wojewódzki określił zasady zagospodarowania zabytku, zalecając:

- Bezwzględne zachowanie budynku zamku wraz z przedzamczem;
- Prowadzenie wszelkich prac pod nadzorem konserwatorskim i archeologicznym;
- Przeprowadzenie badań archeologicznych i konserwatorsko – architektonicznych zabytku oraz sporządzenie stosownej dokumentacji przed przystąpieniem do robót budowlanych;
- Opracowanie generalnej koncepcji konserwatorskiej dla zamku i przedzamcza w oparciu o kwerendę archiwalną i ikonograficzną;
- Wyodrębnienie w zamku pomieszczeń na muzeum.

Konserwator wojewódzki dopuszczał także możliwość:

- Wyeksponowania murów obronnych zamku i przedzamcza – w tym celu postulował rozbiórkę budynku powięziennego i budynków gospodarczych, które zasłaniają i szpecą otoczenie zamku;

- Przeznaczenia zamku i przedzamcza na apartamenty, restauracje i pokoje gościnne zaprojektowane w stylach historycznych.

[Dowód: akta kontroli str. 42 - 44]

Pismem z dnia 20 lipca 2007 r. Urząd wystąpił o opinię w sprawie możliwości wykreślenia z rejestru zabytków budynku powięziennego, podając w uzasadnieniu, że budynek ten dominuje nad obiektem zamku, układ komunikacyjny i małe pomieszczenia utrudnią jego zagospodarowanie na ww. cele oraz nie posiada on istotnych wartości architektonicznych i historycznych, a dokonanie jego rozbiórki wyeksponuje obiekt zamku.

[Dowód: akta kontroli str. 45]

W dniu 30 lipca 2007 r. konserwator wojewódzki wydał pozytywną opinię dotyczącą rozbiórki budynku powięziennego, zalecając jednocześnie sporządzenie wyczerpującej kwerendy archiwalnej i wniosku o wpis do rejestru zabytków również podzamcza, aby rejestr obejmował cały kompleks zamkowy w jego historycznych granicach, co zabezpieczałoby prawnie status całego kompleksu zabytkowego oraz dawałoby realną podstawę do ubiegania się o środki z budżetu państwa na dofinansowanie wszelkich prac mających na celu przywrócenie świetności zabytku. Urząd nie prowadził dalszych działań w tym kierunku.

[Dowód: akta kontroli str. 46 - 47]

Naczelnik Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami Sławomir Chilicki wyjaśnił: *„Zalecenia nie zostały wykonane, gdyż konserwator nie podał ich w formie decyzji administracyjnej, w tym nie wyznaczył terminów ich spełnienia i nie określił obowiązków w tym zakresie, a Urząd traktował je fakultatywnie jako element dyskusji z konserwatorem o przyszłości zamku. Poczynania Miasta związane z zamkiem są w znacznej mierze uwarunkowane możliwościami finansowymi, dlatego też jego władze nie podjęły nigdy decyzji o adaptacji zamku na potrzeby własne. Dyskusje i szacunki kosztów wskazywały bowiem, iż taka adaptacja kosztowałaby ok. 40 mln zł, a następnie należałoby ponosić znaczne koszty utrzymania obiektów zabytku, tym bardziej, że Miasto nie może prowadzić działalności gospodarczej. Obecnie rozważany jest wariant, aby zagospodarować zamek i budynek więzienny we współpracy w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego, w tym w kierunku pozyskania środków z budżetu państwa”.*

[Dowód: akta kontroli str. 48 - 49]

Urząd nie przeprowadził badań archeologicznych i konserwatorsko – architektonicznych zabytku i nie sporządzał dokumentacji w tym zakresie przed przystępowaniem do robót



remontowo – budowlanych. a także nie opracował generalnej koncepcji konserwatorskiej dla zamku i przedzamcza w oparciu o kwerendę archiwalną i ikonograficzną.

[Dowód: akta kontroli str. 27]

Naczelnik Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami Sławomir Chilicki wyjaśnił: „Zasady określone przez konserwatora wojewódzkiego dotyczące zagospodarowania wnioskowanych nieruchomości zabytkowych, były sporządzone na okoliczność ich sprzedaży, lecz nie zostały wydane w formie decyzji administracyjnej. Urząd traktował je jako obowiązki potencjalnego nabywcy zabytku i nie zlecał sporządzenia przedmiotowych badań oraz uznawał, że badania przeprowadzone w latach osiemdziesiątych XX w. są nadal wartościowe i przydatne. Świadczy o tym postępowanie konserwatora zabytków, który na bieżąco orientował się w zakresie działań przeciwko dewastacji substancji zabytkowej oraz nigdy nie żądał opracowania dodatkowej dokumentacji archeologicznej, także przed wykonywaniem prowadzonych prac zabezpieczających w kontrolowanym okresie. Kwerendę konserwatorską i ikonograficzną przeprowadził natomiast Jarosław Baciński w swojej publikacji o zamku ełckim, przedstawiając również autorską koncepcję zagospodarowania całej wyspy zamkowej. W związku z tym, że przeprowadzenie aktualnych badań archeologicznych i sporządzenie generalnej koncepcji zagospodarowania zabytku wiąże się ze znacznymi kosztami, Urząd będzie wymagał, aby poniósł je przyszły właściciel”.

[Dowód: akta kontroli str. 48 - 49]

We wspomnianej wyżej publikacji Jarosław Baciński napisał: „...próba adaptacji zamku na cele kulturalno – muzealne wprowadziła dużo zamieszania w historycznej tkance zabytkowej tego obiektu. Usunięto wówczas drewniane stropy, zastępując je żelbetonowymi, które nie odpowiadały historycznym podziałom kondygnacyjnym. W części parterowej wprowadzono żelbetonowe tunele centralnego ogrzewania. W partii otworów okiennych przemurowano ich oboknia, likwidując w ten sposób bezpowrotnie potencjalne pozostałości elementów gotyckich. Usunięto także historyczne tynki, co uniemożliwia w chwili obecnej przeprowadzenie badań stratygraficznych. Ich zabicie spowodowało jednakże uczytelnienie nawarstwień i podziałów, co okazało się bardzo przydatne podczas przeprowadzenia przez autora analizy architektoniczno – konserwatorskiej tego wiekowego obiektu(...). W związku z tym, w chwili obecnej pojawiają się różnego rodzaju koncepcje adaptacyjne wyspy i obiektów powięziennych, tworzone głównie na potrzeby inwestorów, którzy bardziej są zainteresowani szybkim zwrotem zainwestowanego kapitału, aniżeli poprawnym wyeksponowaniem wartości historycznych zamku, nie wspominając nic o konieczności opracowania zgodnie ze sztuką konserwatorską – Generalnej Koncepcji Konserwatorskiej”.

Autor publikacji stoi na stanowisku, że „wraz z zabezpieczeniem reliktyw zamku i częściową rekonstrukcją jego najciekawszych elementów konstrukcyjnych można również zagospodarować ciekawie jego otoczenie. Głównym filarem tego pomysłu byłoby odbudowanie górnej części wieży mieszkalno- obronnej w stylu gotyckim, wraz z wieżą strażniczą tworzącą obecnie klasycyzujący ryzalit, na której umiejscowiono by punkt widokowy.(...). Można również częściowo odtworzyć wieżę flankującą, wartownię oraz fosę” [wyd. Gryfiks Kondrat Sp. j., Ełk, 2008 r., str. 128 - 131].

## 7. Informowanie konserwatora wojewódzkiego o zagrożeniach dla zabytku

W latach 2004 – 2008 wystąpił jeden przypadek informowania WKZ o zagrożeniach dla zabytku, kiedy w związku z koniecznością remontu budynku powięziennego, w 2004 r. Urząd złożył wniosek o pozwolenie na przeprowadzenie remontu więźby dachowej i stropu II piętra tego budynku. Z informacji uzyskanej od WKZ wynika, że w badanym okresie WUOZ (Delegatura w Ełku) nie otrzymywał innych informacji o niekorzystnych zdarzeniach i zagrożeniach dotyczących zabytku.

[Dowód, akta kontroli str. 50 – 53, 27]

## 8. Udostępnianie zabytku

W badanym okresie Miasto nie udostępniało zabytku w celu przeprowadzenia badań w trybie art. 30 ustawy o ochronie zabytków. W latach 80-tych XX w. badania takie przeprowadziła białostocka PKZ. Na prośbę Kierownika Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Ełku z dnia 14 marca 2007 r., wyniki tych badań przekazano mu w dniu 19 marca 2007 r., w tym badań archeologicznych z 1984 r. (zał. 53 zdjęcia) oraz architektonicznych (zał. 79 rysunków).

[Dowód, akta kontroli str. 54 – 55, 27]

## 9. Prace konserwatorskie i restauratorskie oraz roboty budowlane

W latach 2004 – 2008 Urząd nie prowadził na terenie zabytku prac konserwatorskich i restauratorskich. Prowadził natomiast prace remontowo – zabezpieczające i organizował dozór mienia, co obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj prac	Data wniosku o pozwolenie WKZ	Termin wykonania prac	Uwagi, w tym dotyczące kompletności wniosków ***) do WKZ, o pozwolenie na prace oraz jego zaleceń
		Data pozwolenia WKZ.**) )		
1.	Prace konserwatorskie	-----		
2.	Prace restauratorskie	-----		
3.	Prace budowlane *)	x		

*Wi*

*Polif*



3.1	Remont więźby dachowej i stropu II piętra budynku więzienia, z zachowaniem maksymalnej ilości elementów substancji zabytkowej, w tym stropów drewnianych (wg uzasadnienia)	18.05.2004 r. 17.06.2004 r.	30.07.2004 r - 30.09.2004 r.	Do wniosku dołączono projekt techniczny remontu i koncepcję adaptacji budynku na hotel – jako program prac w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 3 oraz inwentaryzację budynku. Nie podano przewidywanego terminu rozpoczęcia i zakończenia planowanych prac (wg § 3 ust. 1 pkt 4). Uzasadnienie wniosku zawarto w notatce z oględzin budynku w dniu 16 czerwca 2004 r. Wydając pozwolenie na planowane prace, WKZ stwierdził, iż nie będą miały one negatywnego wpływu na zabytkowy charakter chronionego obiektu.	
3.2	Remont więźby dachowej i stropu II piętra budynku powięziennego – c.d.	18.05.2004 r. 17.06.2004 r.	10.03.2005 r - 30.09.2005 r.		
3.3	Zdjęcie zmurzałych cegieł i dachówek, zbiecie odpalonego tynku na murach zamku, konserwacja instalacji elektrycznej i sprzątnięcie terenu zamku		17-19 08.2005 r.	Wartość robót – 1 640,43 zł	Nie składano wniosków do WKZ - brak jego pozwolenia na wymienione prace remontowe oraz porządkowo - zabezpieczające
3.4	Sprzątnięcie terenu zamku oraz konserwacja instalacji elektrycznej.		29.05.2006 r - 01.06.2006 r.	Wartość robót - 1 290,75 zł	
3.5	Deskowanie i foliowanie okien w zamku, naprawa pokrycia dachowego budynków więzienia i dyżurki		07-19 12.2007 r.	Wartość robót - 17.676,38 zł	
3.6	Deskowanie i foliowanie okien w budynku zamkowym oraz budynku powięziennym.		05-17 12.2008 r.	Wartość robót - 5.583,38 zł	
4.	<b>Dozór mienia</b>	x			
4.1	Aneks Nr 1/2003 z dn. 30.12.2003 r. do umowy Nr 2022/45/02 z dn. 20.12.2002 r. zawarty z Zakładem Robót Publicznych w Elku (ZRP); zakład budżetowy		01.01.2004 r - 31.12.2004 r.	Przedmiot zleceń nie wymagał pozwolenia WKZ.	
4.2	Aneks Nr 1/2004 z dn. 15.12.2004 r. do umowy Nr 2022/45/02 z dn. 20.12.2002 r. zawarty z ZRP		01.01.2005 r - 31.01.2005 r.		
4.3	Zlecenie Nr 2022/1/05 z dn. 12.01.2005 r. dla ZRP		01.02.2005 r - 31.01.2006 r.		
4.4	Porozumienie Nr 2022/1/2/2006 z dn. 26.01.2006 r. z ZRP		01.02.2006 r - 31.01.2007 r.		
4.5	Zlecenie Nr 2022/1/1/2007 z dn. 29.01.2007 r. dla Zakładu Inżynierii Miejskiej w Elku, ZRP po zm. nazwy		01.02.2007 r - 31.05.2007 r.		
4.6	Zlecenie Nr 2022/1/10/2007 z dn. 26.04.2007 r. dla Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Elku		01.06.2007 r. - 31.12.2007 r.		
4.7	Zlecenie Nr 2022/1/34/2007 z dn. 7.12.2007 r. dla Sp. jw.		01.01.2008 r - 31.12.2008 r.		

*\*) zabezpieczenia, adaptacje, remonty, przebudowy itp., \*\*) Wojewódzki Konserwator Zabytków, \*\*\*) rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz. U. Nr 150, poz. 1579 ze zm.- dalej: rozporządzenie w sprawie prac, robót, badań i innych działań przy zabytku).*

[Dowód akta kontroli str. 56]

Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie prac, robót, badań i innych działań przy zabytku, do wniosku do WKZ o pozwolenie na prowadzenie robót remontowych w budynku powięziennym, dotyczących remontu więźby dachowej i stropu II piętra, Urząd był zobowiązany dołączyć m. in. program planowanych robót budowlanych (pkt 3), wskazać przewidywany termin ich rozpoczęcia i zakończenia (pkt 4) oraz uzasadnić wniosek (pkt 5).

Załączona do wniosku z dnia 18 maja 2004 r. dokumentacja projektowa stanowiła program wymagany ww. rozporządzeniem, który uzasadniono w notatce z oględzin zabytku w dniu 16 czerwca 2004 r. We wniosku nie podano natomiast przewidywanego terminu rozpoczęcia

i zakończenia planowanych prac. Przedmiotowe pozwolenie WKZ wydał decyzją z dnia 17 czerwca 2004 r.

[Dowód: akta kontroli str. 57 - 59]

Kierownik Zespołu Inwestycji Halina Beder podała, że: „*Urząd nie podał przewidywanego terminu rozpoczęcia i zakończenia planowanych prac, ponieważ z przyczyn technicznych nie leżących po jego stronie (moce przerobowe własnych służb, procedury przetargowe itp.), nie mógł tych terminów precyzyjnie określić w momencie składania przedmiotowego wniosku*”.

[Dowód: akta kontroli str. 60 - 62]

Art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków stanowi, że prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru (pkt 5) oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu tego zabytku (pkt 11), wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Urząd nie występował do WKZ o pozwolenie na wykonanie nw. prac remontowych i zabezpieczająco - porządkowych, o łącznej wartości 26.190,94 zł:

- Zdjęcie zmurszałych cegieł i dachówek, zbitcie odspojonego tynku na murach zamku – 17 - 19 sierpnia 2005 r. (wartość robót 1.640,43 zł);
- Sprzątnięcie terenu zamku i konserwacja instalacji elektrycznej – 29 maja - 1 czerwca 2006 r. (1.290,75 zł);
- Deskowanie i foliowanie okien w budynku zamkowym oraz naprawa pokrycia dachowego budynku powięziennego i dyżurki – 7 - 19 grudnia 2007 r. (17.676,38 zł);
- Deskowanie i foliowanie okien w budynkach zamkowym i powięziennym – 5 - 17 grudnia 2008 r. (5.583,38 zł).

[Dowód: akta kontroli str. 56]

W kwestii braku pozwolenia WKZ na prowadzenie ww. robót w latach 2005 – 2008, Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego Andrzej Semeńczuk, wyjaśnił: „*Nie występowano o takie pozwolenie, gdyż były to drobne doraźne roboty, które nie wpływały na zmianę konstrukcji zabytku lub jego zagospodarowania oraz należało je pilnie wykonać*”.

[Dowód: akta kontroli str. 63 - 64]

Na prowadzenie prac objętych pozwoleniem WKZ, w dniu 20 lipca 2004 r. Urząd wystąpił z wnioskiem do Starosty Ełckiego o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do wniosku dołączono oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wynikającym z tytułu własności działki Nr 564/3 – odnotowanym w księdze



wieczystej Nr 12943. Decyzją Nr 237/2004 z dnia 4 sierpnia 2004 r. Starosta Elcki wydał przedmiotowe pozwolenie na budowę.

[Dowód: akta kontroli str. 65 - 68]

## 10. Finansowanie utrzymania zabytku

10.1. Na utrzymanie zespołu zabytkowego „*Elk – Zamkowa*” w latach 2004 – 2008, z budżetu Miasta Urząd poniósł koszty w wysokości 462.792,07 zł, w tym:

Rok	Koszty poniesione w „Dziale 900 rozdział 90095 – Gospodarka Komunalna i Ochrona Środowiska-pozostała działalność”, w grupach wydatków [zł]:				Rodzaje prac wykonanych przy zabytku
	Prace bud. - § 4270/03	Dozór - § 4300/03	Energia - § 4260/03	Razem	
2004	108.543,25	43.968,33	4.473,09	156.984,67	Sporządzenie inwentaryzacji, projektu remontu i koncepcji zagospodarowania budynku powięziennego oraz wyk. nowego stropu II piętra nad klatką schodową, przemurowanie podokienników w ścianach szczytowych, remont więzby dachowej - przemurowanie wieńca i osadzenie nowej murlaty, wymiana uszkodzonych drewnianych belek stropowych i wyk. dod. belek stalowych, wymiana uszkodzonych krokwi mieczowych, deskowanie i pokrycie dachu papą
2005	60.252,46	42.252,00	4.269,83	106.774,29	Dokonanie remontu więzby dachowej budynku powięziennego oraz prace przy budynku zamkowym, zdjęcie zmurszałych cegieł i dachówek, zbiecie odspojonego tynku na murach, konserwacja instalacji elektrycznych, uprzątnięcie terenu
2006	1.290,75	47.880,00	4.023,13	53.193,88	Konserwacja instalacji elektrycznych i sprzątnięcie terenu zamku
2007	17.676,38	54.024,60	4.390,41	76.091,39	Deskowanie i foliowanie okien w budynku zamkowym oraz naprawa dachu budynku powięziennego i dyżurki.
2008	5.583,50	59.760,00	4.404,34	69.747,84	Deskowanie i foliowanie okien w budynkach zabytkowych
Og.	193.346,34	247.884,3	21.560,80	462.792,07	x

Na sfinansowanie powyższych prac Urząd nie ubiegał się o udzielenie dotacji celowej z budżetu państwa, o której mowa a art. 73 ustawy o ochronie zabytków.

[Dowód: akta kontroli str. 69]

Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego Andrzej Semeńczuk podał, że: „*Urząd nie zwracał się o dofinansowanie prac remontowych przy zabytku, gdyż wcześniejsze doświadczenia w tym zakresie były zawsze negatywne, np. w konkursie na promesę o przydział środków na odbudowę zamku (wniosek z dnia 18 lutego 2004 r.)*”.

[Dowód: akta kontroli str. 63 - 64]

Powyższy konkurs był ogłoszony w 2004 r. przez Ministra Kultury, pn. „*Polskie Regiony w europejskiej przestrzeni kulturowej*”, w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (ZPORR). Urząd ubiegał się o środki kwalifikowane w wysokości 5 mln zł, w tym 3,75 mln zł środków ZPORR i 0,9 mln zł środków budżetu państwa. Pozostałe środki miał zapewnić budżet powiatu – 0,1 mln zł oraz budżet własny – 0,25 mln zł. Tytuł projektu brzmiał: „*Zamek krzyżacki w Elku – odbudowa i adaptacja na Muzeum Regionalne*”. W uzasadnieniu wniosku Urząd podał, iż „*celem głównym jest zwiększenie atrakcyjności gospodarczej i inwestycyjnej regionu oraz tworzenie warunków dla wzrostu zatrudnienia, wydłużenie sezonu turystycznego, wzrost atrakcyjności turystycznej i kulturowej*”.

poprzez budowę i poprawę stanu publicznej infrastruktury kulturalnej, wzrost znaczenia kultury jako czynnika stymulującego rozwój społeczno – gospodarczy regionu”. Wniosek dotyczący ww. projektu został rozpatrzony negatywnie.

[Dowód: akta kontroli str. 70 - 75]

**10.2.** Celem wykonania prac remontowych oraz zabezpieczenia mienia, Urząd udzielił 15 zleceń o łącznej wartości 555.296,29 zł, w tym:

Lp.	Przedmiot zamówienia	Tryb postępowania wg Pzp *)	Data udzielenia	Cena /zł (brutto)
1.	Sporządzenie „ <i>Studium wykonalności projektu odbudowy Zamku krzyżackiego w Elku</i> ”	Art. 6 ust. 1 pkt 7 Uzp	26.02.2004 r.	5 000,00
2.	Opracowanie dokumentacji projektowej na remont budynku powięziennego, w tym inwentaryzacji i koncepcji adaptacji oraz projektu technicznego	Art. 4 pkt 8	22.03.2004 r.	15 000,00
3.	Remont więźby dachowej i stropu II piętra budynku powięziennego	Art. 4 pkt 6	29.07.2004 r.	187.493,75
4.	Remont więźby dachowej i stropu II piętra budynku powięziennego – c.d.	Art. 4 pkt 6	10.03.2005 r.	65.000,00
5.	Prace porządkowo-zabezpieczające: zdjęcie zmurszałych cegieł i dachówek, zbitcie odspojonego tynku na murach, konserwacja instalacji elektr., sprzątnięcie terenu zamku	Art. 4 pkt 8	17.08.2005 r.	1.640,43
6.	Sprzątnięcie terenu zamku oraz konserwacja instalacji elektrycznej	Art. 4 pkt 6	29.05.2006 r.	1.290,75
7.	Prace zabezpieczające, polegające na deskowaniu i foliowaniu okien w budynku zamkowym oraz naprawie pokrycia dachowego budynku powięziennego i dyszurki	Art. 4 pkt. 8	07.12.2007 r.	17 676,38
8.	Deskowanie i foliowanie okien w budynkach zamkowym i powięziennym	Art. 4 pkt 8	04.12.2008 r.	5.583,38
9.	Dozór - Aneks Nr MK 1/2003 z dn. 30.12.2003 r. do umowy Nr MK-2022/45/02 z dn. 20.12.2002 r. .zawarty z ZRP w Elku (zakład budżetowy Gminy Miasta Elk)	Art. 4 pkt 6	30.12.2003 r.	47 880,00
10.	Dozór - Aneks Nr MK 1/2004 z dn.15.12.2004 do umowy Nr MK-2022/45/02 z dn. 20.12.2002 r. .zawarty z ZRP	Art. 4 pkt. 6	15.12.2004 r.	3 177,00
11.	Dozór - Zlecenie Nr MK -2022/1/05 z dn. 12.01.2005 r. dla ZRP	Art. 4 pkt. 6	12.01.2005 r.	47 880,00
12.	Dozór - Porozumienie Nr MK – 2022/1/2/2006 z dn. 26.01.2006 r. z ZRP	Art. 4 pkt. 6	26.01.2006 r.	47 880,00
13.	Dozór - Zlecenie Nr MK – 2022/1/1/2007 z dn. 29.01.2007 r. dla Zakładu Inżynierii Miejskiej w Elku (ww. zakład budżetowy po zmianie nazwy)	Art. 4 pkt. 6	29.01.2007 r.	15.960,00
14.	Dozór - Zlecenie Nr MK – 2022/1/10/2007 z dn. 26.04.2007 r. dla Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Elku (spółka komunalna)	Art. 4 pkt. 6	26.04.2007 r.	34 074,60
15.	Dozór - Zlecenie Nr MK – 2022/1/34/2007 z dn. 07.12.2007 r. dla Spółki jw	Art. 4 pkt. 6	07.12.2007 r.	59 760,00
x	<b>Ogółem zamówienia</b>	x	x	<b>555.296,29</b>

\*) Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.); Uzp – ustawa o zamówieniach publicznych, obowiązująca do dnia 1 marca 2004 r.

Przy udzielaniu wszystkich ww. zleceń, w tym 2 na opracowanie dokumentacji, 6 na prace budowlane i 7 na dozór zabytków (zakładom budżetowym i spółce komunalnej Miasta), nie zachodziła konieczność stosowania przepisów zamówieniach publicznych.

[Dowód: akta kontroli str. 76]

Spośród 15 zleceń udzielonych w latach 2004 – 2008, szczegółowej analizie poddano realizację 2 z nich, tj. dotyczących remontu więźby dachowej i stropu II piętra budynku powięziennego, ustalając następujące dane:

*Belaj*

*pu*



Nr i data umowy - wykonawca robót	Umowny termin wykonania prac	Plan wydatków wg uchwały Rady Miasta	Wartość kosztorysowa robót [zł]		Wartość robót zafakturowanych	Uwagi
			Ofertowa (umowna)	Powykonawcza		
36/2004 z dnia 29.07.2004 r. – Zakład Robót Publicznych w Elku (zakład budżet. Miasta)	30.07.2004r. 30.09.2004 r.	105 000,00	187 493,75	37 571,18 49 244,95 86 816,13	37 571,18	Protokół odbioru częściowego z dnia 25.08.2004 r. Protokół odbioru częściowego z dnia 30.11.2004 r. (wyk. robót 2 m-ce po terminie) Protokół odbioru częściowego z dnia 30.11.2004 r. (wyk. robót 2 m-ce po terminie) Wg protokołu odbioru końcowego z dn 04.10.2004 r., roboty wykonano do wysokości posiadanych środków, tj. kwoty 86 816,12 zł
					35 000,00	
					14 244,94	
					86 816,12	
7/2005 z dnia 10.03.2005 r. – ZRP jw.	10.03.2005 r. 30.09.2005 r.	110.000,00	65 000,00	55 365,36	30 000,00	Protokół odbioru częściowego z dnia 22.03.2005 r. Protokół odbioru częściowego z dnia 06.04.2005 r. Protokół odbioru częściowego z dnia 23.05.2005 r. Wg protokołu odbioru końcowego z dn 20.12.2005 r., roboty wykonano do wysokości posiadanych środków
					20 000,00	
					5 366,36	
					53 366,36	

[Dowód: akta kontroli str. 77]

Z dwóch protokołów odbioru częściowego robót z dnia 30 listopada 2004 r. wynika, że roboty remontowe w ramach umowy z ZRP Nr 36/2004 z dnia 29 lipca 2004 r., wykonano 61 dni po terminie umownym, tj. zakończono je w dniu 30 listopada zamiast 30 września 2004 r.

W sprawie opóźnień w wykonaniu części prac remontowych w 2004 r. o wartości 49.244,94 zł, Kierownik Zespołu Inwestycji Halina Bender podała, że: „*W protokole odbioru końcowego z dnia 4 października 2004 r. dokonano odbioru prac objętych umową z wykonawcą, jednakże w ograniczonym zakresie wynikającym z faktycznie dostępnych środków. W związku z tym, że wykonawca robót złożył dwie faktury za zrealizowane remonty dopiero w listopadzie 2004 r., zamiast na całość robót przy odbiorze końcowym, w załączonych do faktur protokołach częściowych wpisano pomyłkowo listopadowy termin zakończenia robót*”.

[Dowód: akta kontroli str. 60 - 62]

W uchwale Nr XVIII/158/04 Rady Miasta Elku z dnia 12 lutego 2004 r. w sprawie budżetu na 2004 r., w dziale 900 rozdział 90095 § 4270 – „*Gospodarka komunalna i ochrona środowiska – zakup usług remontowych*” przyjęto poziom finansowania usług remontowych w wysokości 148.040 zł. Zgodnie z zarządzeniem Nr 367/03 Prezydenta Miasta Elku z dnia 15 grudnia 2003 r. w sprawie projektu budżetu na 2004 r., w ramach ww. kwoty 110.000 zł miało być przeznaczone na dozór i remont zabezpieczający zespołu zamkowego w 2004 r.

[Dowód: akta kontroli str. 78 - 84]

Z analitycznej ewidencji księgowej Urzędu wynika, że w 2004 r. na usługi te łącznie wydatkowano kwotę 108.543,25 zł (§ 4270 – usługi remontowe), w tym 86.816,12 zł na

remont budynku powięziennego. W dniu 29 lipca 2004 r., kiedy podpisywano umowę Nr 36/2004 z ZRP w Ełku na wykonanie tych robót, w budżecie były dostępne środki w wysokości 105.000 zł.

[Dowód: akta kontroli str 85 – 86, 77]

Art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zm.) stanowił, że wydatki publiczne mogą być ponoszone na cele i w wysokości ustalonych w ustawie budżetowej, uchwale budżetowej jednostki samorządu terytorialnego i w planie finansowym jednostki sektora finansów publicznych, natomiast ust. 3 pkt 3 ww. ustawy określał, że wydatki publiczne powinny być dokonywane w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

Umowę Nr 36/2004 podpisał Zastępca Prezydenta Miasta Krzysztof Wiloch, jako zobowiązanie na kwotę 187.493.75 zł. W treści umowy strony nie postanowiły naliczania kar umownych, w przypadku niedotrzymania terminu realizacji robót przez wykonawcę, bądź odstąpienia od ich wykonania. Wartość robót ustalono jako wstępną na podstawie kosztorysu ofertowego wykonawcy, a rozliczenie za wykonane roboty miało następować na podstawie obmiaru i kosztorysu powykonawczego oraz wskaźników kosztów jednostkowych przyjętych w kosztorysie wstępnym. Zakres rzeczowy obejmował wykonanie robót rozbiórkowych stropodachu oraz jego częściową wymianę i odtworzenie, a następnie pokrycie dachówką i wykonanie obróbek blacharskich. W przypadku przerwania robót na żądanie zlecającego z powodu okoliczności, za które wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, wysokość wynagrodzenia za wykonane prace i zakupione materiały miała być ustalona na podstawie dwustronnego protokołu zaawansowania robót.

[Dowód: akta kontroli str 87 - 89]

W kwestii zaciągnięcia zobowiązania wyższego ponad środki zabezpieczone w budżecie Miasta, tj. poprzez podpisanie w 2004 r. umowy na roboty o wartości 187.493.75 zł, Skarbnik Miasta Jarosław Wróbel wyjaśnił: *„Przedłożona do podpisu umowa z wykonawcą robót zawierała niespójność w zakresie kosztów robót z danymi zawartymi w karcie obiegowej, towarzyszącej każdej umowie w Urzędzie Miasta, która wskazywała, iż umowa jest podpisywana na kwotę 105 tys. zł. Osoba podpisująca umowę, po sprawdzeniu kwoty na karcie obiegowej z planem budżetu, nie sprawdziła kwoty w umowie i kontrasygnowała ją. Pomimo tego, zapisy w umowie z wykonawcą (własnym zakładem budżetowym) gwarantowały bez żadnych konsekwencji prawnych i finansowych możliwość zmiany finansowania”*.

[Dowód: akta kontroli str 90]



Kierownik Referatu w Wydziale Finansowym Krystyna Popko, składająca w zastępstwie Skarbnika Miasta kontrasygnatę na ww. umowie, wyjaśniła: „Kontrasygnując tę umowę miałam przekonanie, że wartość rozliczanych w jej ramach robót nie przekroczy możliwości budżetowych Miasta, o czym świadczyły postanowienia umowy i sporządzonej karty obiegowej dla tego zadania, a następnie faktycznie poniesione wydatki remontowe”.

[Dowód: akta kontroli str. 91]

Względem zaciągnięcia zobowiązania ponad wysokość środków zabezpieczonych w budżecie Miasta na 2004 r., Kierownik Zespołu Inwestycji Halina Bender podała, że: „Za zawarciem umowy na kwotę 187.493,75 zł przemawiał sporządzony kosztorys ofertowy, który ustalał wartość wstępną planowanych robót, a ponadto w umowie ujęto klauzulę, iż zamawiający zastrzegł sobie prawo do zmiany zakresu umowy w zależności od posiadanych środków, w tym przypadku do kwoty 105 tys. zł. Nadmieniam jednocześnie, iż ten poziom finansowania nie został przekroczony”, natomiast w kwestii niewykonania w pełnym zakresie finansowym umów z wykonawcą robót, wyjaśniła: „Niewykorzystane środki do wysokości określonej w budżecie na 2004 r. miały być przeznaczone na wykonanie części robót związanych z wymianą belek stropowych i robót im towarzyszących. Z uwagi na ograniczone środki budżetowe oraz względy techniczne, roboty te nie zostały rozpoczęte i zaplanowano wykonać je w 2005 r.”.

Niezrealizowanie w pełni umowy z wykonawcą robót w 2005 r., Kierownik Zespołu Inwestycji Halina Bender wyjaśniła następująco: „Roboty objęte umową na 2005 r. zostały w pełni wykonane, a niewykorzystanie kwoty 9.633.64 zł wynikało z rozliczenia powykonawczego”.

[Dowód: akta kontroli str. 60 - 62]

**10.3.** Celem sprzedaży zabytku, Urząd przeprowadził dotychczas 7 przetargów, w wyniku których nieruchomości nie została zbyta:

Lp.	Ogłoszenie przetargu	Tryb postępowania	Cena wywoławcza w zł	Otwarcie ofert	Data przetargu	Uwagi
1	18.02.1992 r.	Przetarg ustny nieograniczony	2.281.824.600	-	17.03.1992 r.	Brak wadium – brak zainteresowanych.
2	30.09.1992 r.	Przetarg ustny nieograniczony	760.578.200	-	27.10.1992 r.	II przetarg, cenę obniżono o 50 % - obiekt zabytkowy. Brak wadium – brak ofert.
3	22.04.1994 r.	Przetarg ustny nieograniczony	2.500.000.000	-	17.05.1994 r.	Nieobecność oferenta na przetargu
4	04.08.2005 r.	Przetarg ustny nieograniczony	1.146.000	-	12.10.2005 r. /I oferta	Nieobecność oferenta na przetargu (wniósł wadium 200 tys. zł) Wynik negatywny
5	16.11.2005 r.	Przetarg ustny nieograniczony	1.031.400	-	24.01.2006 r.	II przetarg, cenę wywoławczą obniżono o 10%. Brak wadium – brak ofert.
6	27.06.2006 r.	Przetarg ustny nieograniczony	1.786.000	-	14.09.2006 r.	Brak wadium – brak zainteresowanych.
7	04.05.2007 r.	Przetarg pisemny nieograniczony	1.752.000	20.09.2007 r. /I oferta	-	Jeden oferent - wadium 350 tys. zł. Komisja przetargowa nie zakwalifikowała oferty do części niejawnego przetargu – brak było w

						harmonogramie rzeczowo finansowym opisu elementów robót, brak poświadczenia banku o zdolności kredytowej oferenta do wykonania robót oraz brak jego podpisów na ofercie i ww. harmonogramie. Nie dokonano wyboru oferenta.
--	--	--	--	--	--	--

[Dowód akta kontroli str. 92]

Badanie wymogów formalnych w zakresie organizowania przetargów na zbycie zabytku, ogłoszonych przez Urząd w latach 2004 – 2008, w świetle przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108), wykazało, że ogłoszono cztery przetargi nieograniczone, w tym trzy ustne i jeden pisemny, tj. w dniach 4 sierpnia 2005 r., 16 listopada 2005 r., 27 czerwca 2006 r. i 4 maja 2007 r. (pisemny), w których:

- Wyznaczono wniesienie wadium w wysokości od 200 do 350 tys. zł (17,5 – 20 % ceny wywoławczej - dopuszczono wniesienie w pieniądzu na konto Urzędu, w obligacjach Skarbu Państwa lub papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu;
- Zgodnie z § 6 ust. 1 i § 17 rozporządzenia wyznaczono termin przetargu lub termin składania ofert;
- Ze względu, iż cena wywoławcza była wyższa niż 100 tys. euro, ogłoszenia o przetargu ukazały się w na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, dwóch dziennikach centralnych oraz na stronie internetowej Urzędu (§ 6 ust. 4 – 7);
- Zarządzeniem Prezydenta Miasta powołano 7 - osob. komisję przetargową (§ 8 ust. 1-2);
- Sporządzono protokół z postępowania przetargowego (§ 10 ust. 1);
- Ogłoszenia zawierały informacje wymagane § 13 i 16 rozporządzenia, w tym dane wymienione w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Nie wybrano żadnej oferty, z powodu nieobecności oferenta (4 sierpnia 2005 r.), braku ofert (2 przetargi) i odrzucenia oferty jako niekompletnej (4 maja 2007 r.).

[Dowód akta kontroli str. 93]

### 11. Podział nieruchomości

Pierwotnie badane zabytki były zlokalizowane na nieruchomościach zabudowanych Nr 563 i 564 o łącznej pow. 1,0905 ha, należących do skarbu państwa. Decyzjami Wojewody Suwalskiego z dnia 8 marca i 29 kwietnia 1991 r., z mocy prawa stwierdzone zostało nieodpłatne nabycie tych nieruchomości przez Miasto Elk. Podział ww. nieruchomości, scalonych do podziału jako działka 564/1, odbył się w dniu 18 listopada 1991 r. na wniosek Urzędu, celem wydzielenia działki przeznaczonej do sprzedaży. Wydzielono wówczas działki



Nr 564/2 (0.3978 ha) i Nr 564/4 (0.0481 ha) oraz 564/3 o pow. 0.6446 ha, na której leżały badane zabytki. Decyzją Urzędu Rejonowego w Elku z dnia 25 listopada 1991 r. podział ten został zatwierdzony i obowiązywał do czasu niniejszej kontroli NIK.

Zgodnie z art. 38 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10, poz. 48), dla zapewnienia użytkowania zabytku nieruchomego w sposób wyłącznie zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i w sposób odpowiadający jego wartości zabytkowej, organy dysponujące gruntami, budynkami lub lokalami, obowiązane były w stosunku do obiektów zabytkowych działać w porozumieniu z WKZ.

Dokonując podziału badanej nieruchomości zabytkowej, Urząd nie działał w porozumieniu z WKZ, tj. nie zwracał się o jego zgodę na przedmiotowy podział.

[Dowód: akta kontroli str. 94 - 98]

Naczelnik Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami Sławomir Chilicki wyjaśnił: *Powołane przepisy nie wskazywały na czym miało polegać współdziałanie z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie dokonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości zabudowanych zabytkami. W związku z tym, że Urząd Rejonowy w Elku zatwierdził przedmiotowy podział nieruchomości, należy domniemać, iż podziału tego dokonano bez naruszenia prawa*.

[Dowód: akta kontroli str. 99]

## **12. Zmiany bonifikaty opłat za użytkowanie zabytku**

W związku z tym, że Urząd gospodarował zabytkiem samodzielnie, nie były nakładane opłaty z tytułu użytkowania nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 27]

## **13. Nadzór konserwatorski**

WKZ nie prowadził kontroli przedmiotowego zabytku, o których mowa w art. 91 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie zabytków. Kontrole takie, według uzyskanej od niego informacji, nie były konieczne, z uwagi na zapewnianie nad nim opieki przez właściciela. Uczestniczył on natomiast wielokrotnie w spotkaniach i naradach organizowanych przez Urząd w związku z zabytkiem, w tym negocjacjach z jego potencjalnymi nabywcami, a także wydawał opinie i wytyczne konserwatorskie oraz propozycje zagospodarowania obiektu.

[Dowód: akta kontroli str. 50 - 53]

## **14. Znak informacyjny na zabytku**

Art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków stanowi fakultatywnie, iż starosta, w uzgodnieniu z konserwatorem wojewódzkim, może umieszczać na zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru znak informujący o tym, że zabytek ten podlega ochronie, natomiast art. 36 ust. 1

pkt 10 tej ustawy, że umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, wymaga pozwolenia konserwatora wojewódzkiego.

W wyniku oględzin stwierdzono, iż na murze obronnym zamku umieszczona była tablica reklamowa informująca, że nieruchomość jest przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargowym, lecz brak było na obiekcie znaku informującego, iż jest on zabytkiem i podlega ochronie.

[Dowód: akta kontroli str. 30 - 40]

Naczelnik Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami Sławomir Chilicki wyjaśnił: *„Urząd nie zwracał się do konserwatora wojewódzkiego o takie pozwolenie, ponieważ mur otaczający zabytek nie jest objęty rejestrem zabytków i przedmiotowa zgoda nie była wymagana”*.

[Dowód: akta kontroli str. 100]

Starosta Ełcki Krzysztof Piłat poinformował, że konserwator zabytków nie występował do Starostwa o umieszczenie na zespole zabytkowym znaków informujących, iż podlega on ochronie.

[Dowód: akta kontroli str. 101 - 102]

### **15. Wycinka drzew**

Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego Andrzej Semeńczuk podał, iż *„Na terenie zamkowych obiektów zabytkowych nie występowały w badanym okresie żadne wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem usunięcia samosiewnych krzaków i zarośli w ramach porządkowania terenu zabytkowego, co nie stanowiło urządzonych terenów zielonych i nie wpływało na zagospodarowanie otoczenia oraz nie wymagało pozwolenia konserwatora zabytków”*.

[Dowód: akta kontroli str. 103]

### **16. Kontrole dotyczące zabytku**

Problematyka ochrony badanych zabytków była przedmiotem kontroli wewnętrznych, w tym:

- Zabytki były całodobowo dozorowane i patrolowane w ramach umowy ze spółką gminną;
- Corocznie wiosną, latem i jesienią teren zabytków był wizytowany komisyjnie, z udziałem zastępcy prezydenta i naczelników wydziałów;
- Comiesięcznie obiekty sprawdzała komisja z Wydziału Mienia Komunalnego;
- Czterokrotnie problematyką badanych zabytków zajmowały się komisje Rady Miasta;
- Zabytkami nie zajmował się audytor wewnętrzny i służby finansowe w Urzędzie.

Szczegółowe dane w zakresie kontroli wewnętrznych przedstawia tabela:



Lp.	Nazwa komórki kontrolującej	Termin	Zakres kontroli	Ważniejsze ustalenia kontroli oraz zalecenia i uwagi kontrolujących	Uwagi o realizacji wniosków z kontroli
1.	Komisja z udziałem przedstawicieli Wydziału Mienia Komunalnego oraz Zespołu Inwestycji UM, ZRP, WUOZ Delegatura w Elku	01.03.2004 r.	Zakres remontu budynku powięziennego	Wąski korytarz stanowi utrudnienie w adaptacji obiektu na cele użytkowe, a środkowa klatka spełnia wymogi norm budowlanych. Konserwator wojewódzki wskazał na potrzebę wymiany stropu II piętra na strop ognioodporny oraz remontu więźby dachowej, co przyjęto za priorytet remontu. Ustalono potrzebę pokrycia dachu dachówką oraz poszerzenia korytarzy i doświetlenia poddasza. Założono, iż budynek powinien w przyszłości pełnić funkcję noclegowo - dydaktyczną	Sporządzono inwentaryzację obiektów i projekt tech. remontu - wyk. remont więźby dachowej i stropu II piętra. Nie wykonano doświetlenia oraz nie pokryto dachu dachówką. (pokryto papą) i nie poszerzono korytarzy
1.	Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o.	Całodobowo	Patrolowanie i dozór obiektów zamkowych	Bez uwag	Bez uwag
2.	Komisja z Wydziału Mienia Komunalnego	Minimum raz/m-c; od 1.06.2007 r. - zapisy w książce dyżurów	Sprawowanie dozoru przez PUK Sp. z o.o. w Elku, zabezpieczenie obiektów, czystość terenu przyległego	Wykonanie prac zabezpieczająco - porządkowych: zdjęcie zmurszałych cegieł i dachówek, zbitcie odspojonego tynku na murach zamku, konserwacja instalacji elektrycznej, zabezpieczenie otworów okiennych zamku i budynku więziennego (deskowanie i foliowanie), naprawa dachu budynku więziennego i dyżurki	Wykonano
3.	Komisja z udziałem Z-cy Prezydenta Miasta i Naczelników Wydziału Mienia Komunalnego oraz Architektury i Gospodarki Gruntami	3x/rok, w miesiącach: IV, VI i XI	Stan techniczny obiektów i ich zabezpieczenie, czystość terenu przyległego	Opracowanie dokumentacji dotyczącej inwentaryzacji budynku więziennego, projektu tech. remontu dachu i stropu II piętra tego budynku oraz koncepcji jego zagospodarowania oraz wyk. prac: przemurowanie wienca i osadzenie nowej murlaty, wymiana uszkodzonych belek stropowych z wykonaniem wstawek stalowych, wymiana uszkodzonych krokwi mieczowych oraz deskowanie więźby dachowej i jej pokrycia, przemurowanie podokienników w ścianach szczytowych, wykonanie nowego stropu II piętra nad klatką schodową	Wykonano  Wykonano
4.	Komisja Sportu, Turystyki i Rekreacji Rady Miasta Elku	20.02.2007 r.	Oferta sprzedaży zamku	Prezydent Miasta podkreślał, że przy sprzedaży zamku należy zadbać o jego historyczne i przyrodnicze warunki. Porównano zagospodarowanie zamków w innych miastach. Konserwator wojewódzki rozważał sprzedaż tylko budynku powięziennego oraz zachowanie zamku jako muzeum, z wykorzystaniem funduszy unijnych poprzez promesę Ministra Kultury i 15 % wkładem środków własnych. Konserwator poinformował o możliwości sfinansowania badań archeologicznych z funduszy WKZ. Radni zwracali uwagę na dotychczas poniesione koszty ok. 1 mln zł oraz sens zachowania zabytku dla Miasta.	Wydział Architektury i Gospodarki Gruntami zobowiązano do przygotowania rozważania wariantów sprzedaży zabytku. Wskazano m.in. na sprzedaż prawa własności lub z oddaniem w użytkowanie wieczyste na 99 lat oraz dzierżawę powyżej 10 lat
5.	Komisja Mienia Komunalnego, Prawa i Porządku	14.03.2007 r.  21.11.2007 r.	Opinia w sprawie przetargu na sprzedaż zamku  Koncepcja dalszego funkcjonowania zamku	Omówiono projekt ogłoszenia o sprzedaży zamku w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste na 99 lat. Podkreślono przede wszystkim znaczenie ceny sprzedaży oraz przeznaczenia zabytku na cele hotelarsko - konferencyjne, wysokości wadium, sprawdzania ofertów poprzez wywiad gospodarczy, koncepcji zagospodarowania i harmonogramu rzeczowo - finansowego  Konserwator wojewódzki omówił historyczne tło powstania zamku, wskazując na brak wartości historycznej budynku powięziennego oraz możliwość wykorzystania zamku na cele wystawiennicze, przy pozyskaniu środków z priorytetu II dotyczącego ochrony dziedzictwa narodowego oraz funduszy Ministra Kultury - oferował pomoc w sporządzeniu stosownego programu. Radni omawiali dwa warianty (wizualizacje) zagospodarowania zachowawczy z minimalnym biznesem oraz modyfikacyjny eksponujący zamek. Podkreślono konieczność wykonania badań archeologiczno - architektonicznych, których nie zrobiłby inwestor prywatny	Prezentacja materiałów celem przemyślenia przez radnych

6.	Komisja Rewizyjna Rady Miasta Elku	07.10.2008 r.	Zabezpieczenie obiektów zamkowych	Ochrona obiektów była wystarczająca i nie budziła zastrzeżeń. Dozorce posiadali dostęp do łączności telefonicznej. Zwrócono uwagę na dewastację budynku zamkowego, spowodowaną działaniem warunków atmosferycznych – zalecono podjąć niezwłoczne działania zapobiegawcze dalszym zniszczeniom i degradacji.	Wykonano – w ramach przeprowadzonych remontów jw. i prac porządkowych.
7.	Audytor wewnętrzny	-----	-----	Zagadnienia dotyczące zespołu zabytkowego nie były przedmiotem kontroli w ramach audytu wewnętrznego oraz nie przeprowadzono dotychczas analiz ekonomicznych związanych z nakładami ponoszonymi na utrzymanie badanych obiektów zabytkowych.	W latach 2004 -2008 do audytora wewnętrznego w Urzędzie nie wpłynęły żadne wnioski związane z nadzorem nad badanymi zabytkami.

[Dowód: akta kontroli str. 104 - 105]

W kwestii przyczyn niewykonania doświetlenia poddasza budynku powięziennego oraz pokrycia jego dachu dachówką i nie podjęcia prac w zakresie poszerzenia korytarzy tego budynku, Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego Andrzej Semeńczuk wyjaśnił: „*Główną przyczyną niewykonania tych robót były ograniczenia środków finansowych w budżecie Miasta*”.

Zgodnie z informacją dotyczącą wykonania budżetu Miasta za I półrocze 2004 r., stanowiącą załącznik do zarządzenia Nr 621/04 Prezydenta Miasta Elku z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie przyjęcia tej informacji, szacowany niedobór środków na dokończenie remontu budynku powięziennego wynosił około 95 tys. zł.

[Dowód: akta kontroli str. 106 - 107, 102]

Problematyka zabytkowa nie była przedmiotem kontroli zewnętrznych.

[Dowód: akta kontroli str. 108]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń, kontroler poinformował Tomasza Andrukiewicza – Prezydenta Miasta Elku, o przysługującym mu prawie:

- Zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń w nim zawartych (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- Odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni – zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK – biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;



- Złożenia z własnej inicjatywy pisemnych dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

Przeprowadzenie kontroli odnotowano w książce kontroli Urzędu pod pozycją nr 2/2009.

Ełk, dnia 22 kwietnia 2009 r.

Specjalista kontroli państwowej  
z Delegatury NIK w Olsztynie

  
Edward Odojewski

Ełk, dnia 22 kwietnia ..... 2009 r.

Prezydent Miasta Ełku

  
Tomasz Andrukiewicz

W dniu 22 kwietnia ..... 2009 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Prezydentowi Miasta Ełku – Tomaszowi Andrukiewiczowi.

[Dowód: akta kontroli str. 109]

  
.....  
(Podpis kontrolera)

W dniu 22 kwietnia ..... 2009 r. otrzymałem 1 egz. niniejszego protokołu kontroli.

**URZĄD MIASTA**  
19-300 EŁK  
ul. Marsz. J. Piłsudskiego 4  
tel. 0-87 732 62 14

**PREZYDENT MIASTA**  
  
Tomasz Andrukiewicz

