



**NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI**  
DELEGATURA w OLSZTYNIE  
ul. Artyleryjska 3e  
10-950 OLSZTYN  
tel/fax (0-89) 527-28-24, 534-94-00

LOL – 410 – 10 – 05/09  
P/09/170

Olsztyn, dnia 30 kwietnia 2009 r.



*AV - bIP  
+ MŁK, AGG, zi, FN  
Pan 4-5-8*



**Pan**  
**Tomasz Andrukiewicz**  
**Prezydent Miasta Elku**

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie skontrolowała Urząd Miasta w Elku („Urząd”), w zakresie gospodarowania i nadzoru nad zabytkowym zespołem zamku krzyżackiego i budynku powięziennego („zespół zabytkowy”) w latach 2004 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli, podpisanym w dniu 22 kwietnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w kontrolowanym zakresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości.

1. Zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 22 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>2</sup>, Urząd posiadał gminną ewidencję zabytków nieruchomości, opracowaną przez specjalistyczną pracownię, w formie zbioru kart adresowych ze zdjęciami. W skład badanego zespołu zabytkowego, położonego na działce zabudowanej Nr 564/3 o pow. 0,6446 ha (na wyspie jeziora Elku), wchodził XIV-w. zamek krzyżacki i budynek byłego więzienia z końca XIX w. Zabytki te były ujęte w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ), a Urząd posiadał wypis z tego rejestru (A-844/S) oraz wypis z księgi wieczystej Nr 00012943/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Elku. Wyspa zamkowa wraz z otoczeniem została

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.

ujęta w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym przez Radę Miasta uchwałą Nr XXIII/223/08 z dnia 29 kwietnia 2008 r. Zapis w planie był zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, według których przeznaczeniem zespołu zabytkowego były cele związane z obsługą turystyki i sportu oraz hotelowo – konferencyjne. Urząd posiadał także dokumentację konserwatorską, sporządzoną w 1981 r. przez Pracownię Konserwacji Zabytków z Białegostoku, w związku z planowaną wówczas adaptacją zabytku na muzeum.

Negatywnie natomiast należy ocenić fakt, iż Prezydent Miasta nie sporządził gminnego programu opieki nad zabytkami, mimo, że obowiązek taki wynikał z art. 87 ust. 1 powołanej ustawy. Według wyjaśnień Pana Prezydenta, brak powyższego programu spowodowany był trudnością w opracowaniu tego dokumentu w związku ze znaczną liczbą zabytków w mieście (193 obiekty wpisane do rejestru WKZ).

2. Urząd od 1992 r. podejmował siedmiokrotnie próby zbycia nieruchomości zabytkowej. W latach 2004 – 2008 przeprowadził cztery przetargi nieograniczone, w tym trzy w procedurze ustnej i jeden w pisemnej, przestrzegając zasad określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości<sup>3</sup>. Powyższe przetargi nie zostały rozstrzygnięte, gdyż: dwukrotnie brak było oferentów, raz wskutek wycofania się jedyne go oferenta, a raz w wyniku odrzucenia niekompletnej oferty.

3. Sprawując samodzielnie opiekę nad zabytkiem, Urząd zgodnie z art. 5 ustawy o ochronie zabytków, w badanym okresie zapewniał warunki zabezpieczenia i utrzymania zabytku i jego otoczenia w możliwie najlepszym stanie. Prowadzono bowiem przy zabytku prace remontowo – zabezpieczające oraz zorganizowano jego całodobowy dozór. Wykorzystywano też obiekt w sposób zapewniający trwałe zachowanie substancji zabytkowej, np. udostępniając go na okazjonalne imprezy kulturalne. Na utrzymanie zabytku w latach 2004 – 2008 Urząd wydatkował ogółem 462,8 tys. zł, w tym 193,3 tys. zł na prace budowlane, 247,9 tys. zł na opłacenie dozoru i 21,6 tys. zł na koszty energii. W ramach prac budowlanych wyremontowano m. in. więźbę dachową i strop II piętra budynku powięziennego, przemurowano jego wieniec, podokienniki i murłatę oraz pokryto dach papą. Dokonano także naprawy elewacji zamku, usuwając odspojony tynk, zmurszałe cegły i dachówki oraz uzupełniając ubytki w murach i obróbki blacharskie. Zabezpieczając zabytki przed działaniem warunków

atmosferycznych, wykonano deskowanie i foliowanie otworów okiennych pozbawionych stolarki.

NIK negatywnie ocenia fakt, iż o części prowadzonych przy zamku, w okresie od sierpnia 2005 r. do grudnia 2008 r., robót budowlanych oraz działań, które miały wpływ na zmianę wyglądu zabytku wpisanego do rejestru (o wartości 26.190,94 zł), Urząd nie informował WKZ i nie posiadał jego pozwoleń w tym zakresie. Obowiązek uzyskania pozwolenia na ww. roboty i działania wynikał z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 11 ustawy o ochronie zabytków. Ze względu na ograniczone środki finansowe, nie prowadzono przy zabytku prac konserwatorskich i restauratorskich. Popularyzowano natomiast wiedzę historyczną o zamku, np. poprzez sfinansowanie wydania poświęconej mu pracy monograficznej.

4. Kontrola wykazała, iż Urząd planując sprzedaż zespołu zabytkowego, wystąpił do WKZ o określenie zasad zagospodarowania tej nieruchomości. Zasady te zostały określone, jednakże w związku z tym, iż sprzedaż nie doszła do skutku, zalecenia konserwatora nie zostały zrealizowane. Jednym z tych zaleceń było, aby przed przystąpieniem do robót budowlanych przeprowadzić badania archeologiczne i konserwatorsko – architektoniczne zabytku, w oparciu o które sporządzi się później stosowne dokumentacje. Konserwator zalecał także opracowanie generalnej koncepcji konserwatorskiej dla zamku i przedzacza w oparciu o kwerendę archiwalną i ikonograficzną. Z wyjaśnień Naczelnika Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami Urzędu wynika, iż ww. zalecenia potraktowano fakultatywnie, uznając, że ich spełnienie będzie obowiązkiem potencjalnego nabywcy zabytku.

W ocenie NIK, jedną z przyczyn niemożności zbycia zespołu zabytkowego był zamiar obciążenia przyszłego nabywcy większością kosztów zagospodarowania tego obiektu. Izba uważa, iż wykonanie przez Urząd (przed sprzedażą) części zaleceń WKZ (np. przeprowadzenie badań archeologicznych) i w konsekwencji zmniejszenie kosztów przyszłego inwestora, usprawniłoby proces sprzedaży.

5. W zakresie utrzymania zespołu zabytkowego, Urząd udzielił 15 zamówień o łącznej wartości 555.296 zł, które nie wymagały stosowania przepisów o zamówieniach publicznych. Stwierdzono jednak, że w przypadku zamówienia dotyczącego remontu budynku powięziennego w 2004 r. wystąpiły nieprawidłowości, tj.:

---

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 207, poz. 2108

- W dniu 29 lipca 2004 r. zawarto umowę Nr 36/2004 z Zakładem Robót Publicznych w Ełku (zakład budżetowy Miasta) na roboty remontowe o wartości 187.493,75 zł, przy czym w budżecie Miasta zaplanowane były wówczas na ten cel środki w wysokości 148 tys. zł (Dz. 900 rozdz. 90095 § 4270 – „Gospodarka komunalna i ochrona środowiska – zakup usług remontowych”), a faktycznie dostępne w kwocie 105 tys. zł (w związku z wydatkami od początku roku, wg powyższej klasyfikacji budżetowej). Naruszono tym samym art. 28 ust. 1 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych<sup>4</sup>, który stanowił, że wydatki publiczne mogły być ponoszone na cele i w wysokości ustalonych w uchwale budżetowej jednostki samorządu terytorialnego;
- W ramach ww. umowy część robót o wartości 49.244,94 zł wykonawca zrealizował z opóźnieniem 61 dni w stosunku do terminu określonego w umowie, jednak Urząd z tytułu opóźnienia nie naliczył kar, gdyż umowa tego nie przewidywała.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izbia Kontroli wnosi o:

1. Sporządzenie gminnego programu opieki nad zabytkami i przedłożenie go do uchwalenia przez Radę Miasta.
2. Przeprowadzanie robót budowlanych i podejmowanie działań zmieniających wygląd zabytku wyłącznie po uzyskaniu stosownych pozwoleń WKZ.
3. Rozważenie zrealizowania części zaleceń konserwatora z kwietnia 2007 r., celem usprawnienia sprzedaży zespołu zabytkowego.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

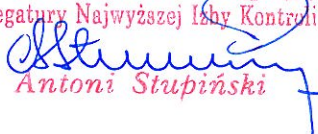
Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zm.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK w sprawie ich rozstrzygnięcia.

Z poważaniem:

DYREKTOR  
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli  
  
Antoni Stupiński

