



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

BK-02.1711.4.2015

Kraków, dnia 17 LIP. 2015

Pani
Katarzyna Zapal
Dyrektor
Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

Wystąpienie pokontrolne

Podmioty kontrolowane: Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie,
ul. Bolesława Czerwieńskiego 16,
Fundacja Aktywnej Ochrony Zabytków Techniki
i Dziedzictwa Kulturowego „Janus” z siedzibą
w Krakowie, ul. Św. Filipa 23/4, Muzeum Otwarta
Twierdza Kraków, Fort 44 „Tonie”.

Przedmiot kontroli: Kontrola realizacji umowy z dnia 26 września 2008 r.
dzierżawy nieruchomości zabudowanej Fortem nr 44
„Tonie”.

Termin przeprowadzenia kontroli: 16.04.2015 r. - 08.05.2015 r.

I. Ocena działalności kontrolowanej jednostki:

Przedmiotem kontroli była realizacja umowy dzierżawy Fortu Nr 44 „Tonie” zawarta w dniu 26.09.2008 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Dyrektora ZBK a Fundacją Aktywnej Ochrony Zabytków Techniki i Dziedzictwa Kulturowego „Janus” na okres 30 lat, z przeznaczeniem na utworzenie Muzeum Twierdzy Kraków. Umowa była dwukrotnie aneksowana w związku ze zmianą oznaczenia stron umowy (w wyniku komunalizacji części dzierżawionej działki Wydierżawiającym oprócz Skarbu Państwa stała się także Gmina Miejska Kraków) oraz wprowadzeniem obniżonej stawki czynszowej.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, iż kontrolowane jednostki prawidłowo zrealizowały zapisy umowy w następującym zakresie:

1. Wydierżawiający zgodnie z § 6 pkt 2 wypowiedział obowiązujące na wydierżawianej nieruchomości umowy najmu. Następnie w dniu 30.09.2008 r. przekazał Dzierżawcy protokołem zdawczo – odbiorczym całą nieruchomość zabudowaną Fortem nr 44 „Tonie”, za wyjątkiem budynków przyfortecznych nr 9 i 12, których przekazanie nastąpiło odrębnym protokołem, po opróżnieniu ich z rzeczy i osób, w dniu 10.04.2009 r.
2. Dzierżawca przepisał umowę na dostawę energii elektrycznej zgodnie z § 4 pkt 3 umowy dzierżawy, jednakże z przyczyn opisanych powyżej, tj. w związku z przekazaniem Dzierżawcy budynków dopiero w dniu 10.04.2009 r. nastąpiło to z przekroczeniem 3 - miesięcznego terminu od dnia podpisania umowy.
3. Dzierżawca w terminie wskazanym w § 2 pkt 3 umowy, tj. do dnia 30.09.2011 r.:
 - utworzył Muzeum Twierdzy Kraków,
 - wstępnie udrożnił przewody wentylacyjne i kominowe w zabudowaniach kubaturowych Fortu,

- pozyskał inwentaryzację architektoniczną obiektów kubaturowych i form ziemnych,
 - wykonał wstępne uporządkowanie zieleni usuwając szpecące oraz mające destrukcyjny wpływ na obiekt zabytkowy pozostałości powalonych drzew oraz drzewa możliwe do usunięcia bez zezwolenia, tj. samosiewy do 5 lat,
 - zapewnił wstępne udostępnienie nieruchomości do zwiedzania wszystkim chętnym po wytyczonej trasie, w terminach i na zasadach zgodnych z ogólnie dostępną informacją.
4. Zgodnie z § 2 pkt 4 umowy dzierżawy pracownicy ZBK samodzielnie lub z udziałem służb konserwatorskich przeprowadzili 8 kontroli (wizji w terenie), w celu sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy. O zamiarze przeprowadzenia czynności kontrolnych Dzierżawca był każdorazowo powiadomiony pisemnie lub telefonicznie z zachowaniem siedmiodniowego terminu. Ponadto Miejski Konserwator Zabytków w trybie art. 38-40 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przeprowadził w dniu 27.04.2011 r. kontrolę w zakresie zgodności podejmowanych działań na terenie Fortu z zakresem i warunkami uzgodnionymi w ramach pozwoleń konserwatorskich.

Negatywnie ocenia się działania kontrolowanych podmiotów w następującym zakresie:

1. Dzierżawca nie zrealizował następujących postanowień § 2 umowy:
 - nie wykonał inwentaryzacji zieleni dla całej dzierżawionej nieruchomości. Przygotowane opracowanie dotyczyło „(...) jedynie fragmentu działki 2 obr. 25 Krowodrza w części wydzielonej fosą”,
 - nie wykonał wstępnego projektu rekonstrukcji i adaptacji fortu wraz z harmonogramem prac. Zamiast wstępnego projektu Fundacja „Janus” zgodnie z ustaleniami poczynionymi z przedstawicielami Oddziału Ochrony Zabytków Wydziału Kultury i Dziedzictwa Narodowego UMK i ZBK w trakcie wizji w dniu 21.05.2010 r. przygotowała Program funkcjonalno-użytkowy wraz z harmonogramem, który został przekazany do Miejskiego Konserwatora Zabytków w dniu 03.11.2010 r. Wydierżawiający i Dzierżawca w trakcie wizji Fortu w dniu 21.05.2010 r. zgodnie uznali, że obowiązująca umowa wymaga zmian zapisów dotyczących przygotowania inwentaryzacji zieleni dla całej nieruchomości i wstępnego projektu rekonstrukcji i adaptacji fortu. Mimo takich ustaleń i faktycznego odstąpienia od realizacji zapisów umowy w tym zakresie, strony nie podejmowały kolejnych prób wprowadzenia przedmiotowych zmian w umowie.
 - nie udostępniał do zwiedzania nieruchomości wszystkim chętnym w terminach i na zasadach zgodnych z publicznie dostępnym regulaminem muzeum. Sporadyczne udostępnienie obiektu do zwiedzania nie spełnia kryterium ogólnej dostępności Fortu dla zwiedzających. Ponadto regulamin muzeum nie zawiera zapisów dotyczących zasad i terminów zwiedzania muzeum i nie jest powszechnie dostępny.
2. Dzierżawca od początku trwania umowy nieterminowo regulował należności z tytułu czynszu dzierżawnego. Fundacja wystąpiła z wnioskiem o obniżenie stawki czynszowej i uznanie poniesionych już nakładów na zrealizowane w Forcie prace na poczet zaległych zobowiązań czynszowych. W związku z tym, aneksem nr 2 do umowy, zawartym w dniu 13.02.2015 r. wprowadzono zmianę wysokości czynszu dzierżawnego, zgodnie z którą w okresie od dnia 01.07.2012 r. do dnia 30.06.2015 r. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kwotę 1,23 zł brutto za rok w odniesieniu do łącznej powierzchni gruntu oraz powierzchni użytkowej obiektów kubaturowych. Dokonano również kompensaty zaległości czynszowych, której wartość, według stanu na dzień 30.06.2015 r. wyniosła 87 658,41 zł. Na ten dzień zaległość z tytułu czynszu dzierżawnego wynosiła 9 752,36 zł, w tym należność główna stanowiła kwotę w wysokości 6 813,14 zł, a odsetki od nieterminowych wpłat stanowiły 2 939,22 zł.
3. Dzierżawca nie ubezpieczył nieruchomości, zgodnie z zapisem § 4 umowy dzierżawy, gdyż, jak wyjaśnił, z uwagi na „niestandardowy i skomplikowany charakter obiektu (...) praktycznie każdy z podmiotów funkcjonujący na rynku odmawiał zawarcia polisy ubezpieczeniowej.” Dzierżawca nie podjął też działań mających na celu zmianę zapisów umowy w tym zakresie a Wydierżawiający nie wymagał bezwarunkowej realizacji tego warunku umowy.

4. W skontrolowanej dokumentacji ZBK nie stwierdzono żadnych dokumentów potwierdzających realizację obowiązku wynikającego z § 5 pkt 2 umowy, tj. powiadamiania Wydzierżawiającego o zamiarze rozpoczęcia, rodzaju i zakresie prac związanych z utrzymaniem zieleni i nieruchomości oraz przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do celu użytkowania. Brak dokumentacji w tym zakresie świadczy o tym, że ZBK, jako przedstawiciel Wydzierżawiającego nie posiadał dostatecznej wiedzy o pracach prowadzonych w danym momencie na dzierżawionej nieruchomości. Ponadto, mimo iż przedstawiciele ZBK przeprowadzali wizje na terenie Fortu, to na podstawie treści sporządzonych z nich notatek służbowych nie można stwierdzić jaki zakres prac był wykonywany w okresie pomiędzy kolejnymi wizjami.

II. Zalecenia:

1. W związku z niewypełnieniem przez Dzierżawcę części postanowień umowy dotyczących wykonania inwentaryzacji zieleni dla całej dzierżawionej nieruchomości i wstępnego projektu rekonstrukcji i adaptacji fortu wraz z harmonogramem prac, udostępniania do zwiedzania nieruchomości wszystkim chętnym w terminach i na zasadach zgodnych z publicznie dostępnym regulaminem muzeum oraz ubezpieczenia dzierżawionej nieruchomości, wyznaczyć w porozumieniu z Wojewodą Małopolskim ostateczne terminy ich realizacji oraz na bieżąco monitorować przebieg prac prowadzonych w Forcie 44 „Tonie”.
2. W przypadku uznania, iż umowa zawiera niecelowe postanowienia, dokonać odpowiednich zmian w tym zakresie.
3. Dokumentować przebieg wizji w taki sposób, aby na podstawie treści sporządzonych notatek można było stwierdzić, jaki zakres prac został wykonany między kolejnymi kontrolami.
4. Egzekwować realizację § 5 pkt 2 umowy, zgodnie z którym Wydzierżawiający ma obowiązek powiadamiać Dzierżawcę o zamiarze rozpoczęcia, rodzaju i zakresie prac związanych z utrzymaniem zieleni i nieruchomości oraz przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do celu użytkowania.

III. Osoby odpowiedzialne za realizację zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1 - 4: Pani Katarzyna Zapał, Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

IV. Termin realizacji zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1 - 4 - od zaraz.

V. Termin sporządzenia sprawozdania z realizacji zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1- 4 - do dnia 30.09.2015 r.

Pouczenie:

Zgodnie z § 14 ust. 1 Regulaminu przeprowadzania kontroli organizacyjno-prawnej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej UMK (zarządzenie Nr 135/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2010 r.) jednostki, w stosunku do których sformułowane zostały zalecenia pokontrolne obowiązane są do sporządzenia sprawozdania z realizacji tych zaleceń w terminie określonym w pkt. V wystąpienia pokontrolnego według wzoru określonego w załączniku nr 3 do ww. Regulaminu i przekazanie go do Biura Kontroli Wewnętrznej.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Trzmiel
Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa.

Do wiadomości:

1. Pan Andrzej Kulig, Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Polityki Społecznej.