

03 MAR. 2014

PREZYDENT MIASTA
BAK.1714.2.2014.K

Kołobrzeg, 27 lutego 2014 r.

SPRAWOZDANIE z pozaplanowej kontroli przeprowadzonej w Miejskich Wodociągach i Kanalizacji w Kołobrzegu Spółka z o.o.

Jednostka kontrolowana:

Miejskie Wodociągi i Kanalizacja spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Artyleryjska 3, 78-100 Kołobrzeg.

Temat kontroli: Realizacja projektu pn. „Zintegrowana gospodarka wodno-ściekowa w dorzeczu Parsęty” – zadanie nr 3 na Kontrakcie XIX Projektu – budowa wodociągu i kanalizacji w Drzonowie gmina Kołobrzeg.

Kontrolę przeprowadził: Sławomir Dassow – Kierownik Biura Audytu i Kontroli, na podstawie Upoważnienia Nr OR.0052.6.2014.II z dnia 13-01-2014 roku wydanego przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

Termin przeprowadzania czynności kontrolnych. Czynności kontrole przeprowadzano w terminie od 14 do 20 stycznia 2014 roku. Ogółem czynności kontrolne trwały 5 dni roboczych.

Kontrolę przeprowadzono w trybie i na zasadach określonych w załączniku Nr 1 do Zarządzenia Wewnętrznego Nr 37/12 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 04 kwietnia 2012 roku w sprawie Regulaminu przeprowadzania kontroli w jednostkach podległych i nadzorowanych przez Prezydenta Miasta, w Urzędzie Miasta Kołobrzeg oraz w spółkach kapitałowych, w których Gmina Miasto Kołobrzeg posiada udziały lub akcje.

Okres objęty kontrolą: Czynnościom kontrolnym poddano dokumentację dotyczącą ww. projektu.

Zakres kontroli: Czynności kontrolne zostały wszczęte w związku z pismami skierowanymi 21 listopada, 06 grudnia i 09 grudnia 2013 roku do Prezydenta Miasta Kołobrzeg, przez Pana Bogusława Koszel, zamieszkałego przy ul. Brzozowej 5/4, 78-100 Kołobrzeg. W oparciu o ww. pisma ustalono szczegółowy zakres kontroli obejmujący przede wszystkim zagadnienia odnoszące się do uwag związanych z zadaniem nr 3 na Kontrakcie nr XIX. W pismach tych pan Koszel podnosi między innymi, że w Jego ocenie ww. zadanie inwestycyjne wykonane zostało z rażącym naruszeniem przepisów prawa, w wyniku czego narażono poprzednich, jak też obecnych właścicieli nieruchomości położonych w Drzonowie, Gmina Kołobrzeg, na których zrealizowane zostały inwestycje, na szkody i wyniki z tego tytułu bardzo duże straty finansowe. Pan Koszel zawiadamia Pana Prezydenta, że w celu

ostatecznego rozwiązania sprawy z żądaniem ich naprawienia w trybie ugodowym, oczekuje On podjęcia rozmów, zaś w wyniku braku jakiegokolwiek inicjatywy w tym zakresie do dnia 30 listopada 2013 roku zostaną podjęte kroki prawne włącznie z zawiadomieniem instytucji rządowych Rzeczypospolitej Polskiej i Komisji Europejskiej.

I. USTALENIA OGÓLNOORGANIZACYJNE

1. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja są spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (w skrócie MWIK). Zgromadzenie Wspólników stanowią reprezentanci: Gminy Miasto Kołobrzeg, Gminy Dygowo, Gminy Gościno, Gminy Kołobrzeg, Gminy Rymań, Gminy Siemyśl, Gminy Sławoborze, Gminy Ustronie Morskie.
2. W okresie poddanym kontroli (poddawana sprawdzeniu dokumentacja obejmowała lata 2005 – 2013) funkcje Prezesa Spółki pełnili:
 - 2.1. Od 01 stycznia 2011 roku do chwili obecnej – Paweł Hryciów,
 - 2.2. W latach 2004 - 2010 – Wioletta Dymecka.
3. W trakcie czynności kontrolnych ustalono, że sprawy opisywane przez Pana Koszel (w pismach wymienionych w punkcie „zakres kontroli” niniejszego protokołu) były przedmiotem dyskusji poruszanych na posiedzeniach Zgromadzenia Wspólników spółki Miejskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o., a także na posiedzeniach Rady Nadzorczej ww. spółki. Pan Koszel otrzymywał od Spółki MWiK wyjaśnienia, zarówno, co do zgodności z projektem budowlanym zrealizowanej inwestycji, jak i wydanych decyzji pozwolenie na budowę. Pismem z dnia 14 grudnia 2013 roku Prezydent Miasta Kołobrzeg poinformował Pana Koszel, że na posiedzeniach Zgromadzenia Wspólników spółki MWIK, które odbyły się 14 lutego i 12 grudnia 2013 roku omówione i przeanalizowane zostały wszystkie wniesione przez Pana Koszel zarzuty i nie znalazły one potwierdzenia w rzeczywistości oraz w dokumentach, jakimi dysponuje spółka MWiK.

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

1. W trakcie czynności kontrolnych poddano sprawdzeniu dokumentację przedłożoną przez Prezesa Spółki MWiK. Szczegółowe wyniki przeprowadzonych w tym zakresie czynności przedstawiono w protokole z kontroli podpisanym 13 lutego br. Poniżej przedstawia się najistotniejsze ustalenia kontrolne z podziałem na zarzuty, uwagi wskazywane przez Pana Bogusława Koszel w pismach wymienionych w punkcie „zakres kontroli” niniejszego protokołu, tj.:

1.1. W piśmie z 21 listopada 2013 roku Pan Koszel wskazuje między innymi: „w procesie uzyskiwania decyzji z dnia 30 lipca 2008 r., znak B. 7351-494/08 wydanej przez Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu dla inwestora Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Kołobrzegu brało udział 135 stron postępowania administracyjnego, jako właściciele nieruchomości, na których zrealizowane zostało w/w zadanie inwestycyjne, a były to zarówno osoby prawne i osoby fizyczne i doprowadziło to do licznych nieprawidłowości w uzyskaniu odpowiednich pisemnych zgód właścicieli nieruchomości na realizację zadania inwestycyjnego na nieruchomościach nie będących własnością inwestora jakim było MWIK Sp z o.o. w Kołobrzegu. Potwierdzeniem tego są podpisy osób nie będących właścicielami poszczególnych nieruchomości (różnica nazwiska lub podpisanej osoby, która zgodnie z zapisem w odpowiedniej księdze wieczystej dla odpowiedniej nieruchomości nie była właścicielem nieruchomości w owym czasie, lub właściciel nieruchomości w owym czasie nie żył), jak też brak zgody właściciela nieruchomości na realizację zadania inwestycyjnego na nieruchomości nie będącej własnością inwestora”. W trakcie czynności kontrolnych ustalono, że przedłożona w tym zakresie dokumentacja zawiera uchybienia, nieprawidłowości, które budzą wątpliwości, czy na dzień składania oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, Spółka MWIK posiadała wymagane zgody wydane przez wszystkich właścicieli, współwłaścicieli, zarządców nieruchomości, przez które przebiegać miała inwestycja. Wynika to przede wszystkim z braku dat na protokołach uzgodnień. Istotne znaczenie dla oceny posiadanego prawa do dysponowania nieruchomościami miał wypis uproszczony z rejestru gruntów, w oparciu o który ustalono na etapie uzyskiwania zgód, właścicieli, współwłaścicieli nieruchomości (wypis ten stanowił również podstawę dla Starostwa Powiatowego do ustalenia stron postępowania w zakresie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę). Z dokumentu tego wynika, że w wielu przypadkach, jako współwłaściciele widnieją dwie osoby, natomiast w 5 przypadkach uzyskano podpis (zgode) jednej osoby. Trudno jest aktualnie o jednoznaczną ocenę, co do tego z jaką formą współwłasności mamy w tych przypadkach do czynienia (sprawa dotyczy przełomu lat 2007/2008), nie mniej analiza wypisu, jak i przedłożone wyjaśnienia przez Prezesa Spółki MWIK pozwalają na domniemanie, że w tych przypadkach miano do czynienia z współwłasnością majątkową małżeńską. Zastosowanie mają w tym przypadku przepisy ustawy z dnia 25 lutego 1964 roku Kodeks rodzinny i opiekuńczy, a w szczególności art. 36 do 37 ustawy. W myśl art. 37 § 1 ustawy zgoda drugiego małżonka jest potrzebna między innymi do oddania nieruchomości do używania, co wskazuje, że wyrażenie zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane przez osobę trzecią (w tym przypadku Spółka MWIK) wymaga zgody obu małżonków. Analiza dokumentacji

wskazują, że Spółka prowadziła działania zmierzające do wypełnienia powyższego wymogu. Wskazuje na to fakt dwóch tabel z podpisami (zgodami) współwłaścicieli, gdzie na zeskanowanej tabeli uzupełniano zgody współmałżonków. Z trudnych do jednoznacznego ustalenia powodów nie uzyskano podpisów 5 osób (na około 80 takich przypadków). Należy to traktować jako uchybienie, **nie mniej w ocenie kontrolującego nie oznacza to, że cele przedsięwzięcie inwestycyjne zostało przygotowane i przeprowadzone z rażącym naruszeniem prawa. Należy mieć na uwadze, że przedsięwzięcie to polegało na przebudowie istniejącej sieci wodociągowej, która należy do urządzeń niezbędnych dla zaspokojenia elementarnych potrzeb mieszkańców. Brak zgody współmałżonka nie doprowadziło do uszczuplenia majątku wspólnego, więc trudno jest w opisanym wyżej przypadku mówić o przekroczeniu czynności zwykłego zarządu.** Przeprowadzone czynności wykazały także, że w 3 przypadkach podpis (zgoda) złożyły osoby nie będące współwłaścicielem nieruchomości, natomiast w 1 przypadku nie ma żadnego podpisu (zgody) współwłaścicieli. W zakresie tym wyjaśnienie złożył Prezes MWiK, z których wynika, że *„w trakcie uzyskiwania zgody, w dwóch przypadkach widniejący na wypisie z rejestru gruntów współwłaściciele nie żyli, a w jednym przypadku miała miejsce zmiana współwłaściciela nieruchomości i zgodę podpisał aktualny (na tamten okres) współwłaściciel”*. Nieprawidłowości te dotyczą działek, których współwłaścicielami w części ułamkowej były osoby będące właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości lokalowej położonej na opiszanych wyżej działkach. Analiza udostępnionej dokumentacji wskazuje, że zastosowanie w tym przypadku powinny mieć przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z póź. zm.). Zarówno przedłożona dokumentacja jak i fakt, że sprawa dotyczy przełomu 2007 i 2008 roku uniemożliwia kontrolującemu na jednoznaczne stanowisko co do tego, dlaczego ustalanie zgody do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane odbywało się poprzez bezpośrednio uzyskiwanie zgody od każdego ze współwłaścicieli, a nie w oparciu o zapisy cw. ustawy o własności lokali. Kwestie sposobu zarządzania częścią wspólną regulują zarówno przepisy ustawy o własności lokali jak i przepisy ustawy kodeks cywilny, gdzie w Dziale IV uregulowano sprawy współwłasności. Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia zarządu rzeczą wspólną, nie mniej art. 199 ustawy kodeks cywilny wyraźnie wskazuje, że *„do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli”*.

Natomiast ustawa o własności lokali reguluje, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. W art. 22 ust. 3 ustawy określono czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W ocenie kontrolującego prowadzona inwestycja polegająca na przebudowie istniejącego wodociągu mieściła się w granicach czynności obejmujących zwykły zarząd, co w konsekwencji wymagałoby np. podjęcia decyzji przez zarząd wspólnoty. **Brak zgody 3 współwłaścicieli jest istotną nieprawidłowością, nie mniej w ocenie kontrolującego nie oznacza to, że całe przedsięwzięcie inwestycyjne zostało przygotowane i przeprowadzone z rażącym naruszeniem prawa.**

Reasumując powyższe kontrolujący stwierdza, że potwierdzają się uwagi Pana Koszel w zakresie uzyskiwania zgód właścicieli nieruchomości na realizację zadania inwestycyjnego, nie mniej kontrolujący nie podziela stanowiska Pana Koszel dotyczącego tego, że miały miejsce liczne nieprawidłowości w tym zakresie. Wskazane powyżej uchybienia, nieprawidłowości nie powinny mieć miejsca, jednakże stawianie wniosku, że cały proces przygotowania i realizacji inwestycji przebiegał w sposób, który rażąco narusza przepisy prawa oraz skutkować może ewentualnym zwrotem środków unijnych pozyskanych na tę inwestycję, jest wnioskiem zbyt daleko idącym. Nie ulega wątpliwości, że to Inwestor (Spółka MWIK) odpowiadał za przygotowanie i realizację inwestycji w sposób zgodny z prawem i za dochowanie należytej staranności w procesie uzyskiwania prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane. Trudno jest kontrolującemu ocenić jak do ww. uchybień, nieprawidłowości odnosiłyby się instytucje rozstrzygające ewentualne spory wynikające z braku zgody np. części współwłaścicieli nieruchomości, nie mniej mając na uwadze ilość tych uchybień, rodzaj prowadzonych robót (przebudowa istniejącej sieci wodociągowej), złożone przez Prezesa Spółki MWIK wyjaśnienia oraz fakt, że uchybienia, nieprawidłowości obejmowały nieruchomości, gdzie zdecydowana większość współwłaścicieli wyraziła zgodę na prowadzenie robót, kontrolujący nie uważa, aby projekt ten był zagrożony z tego tytułu sankcją w postaci np. zwrotu uzyskanego dofinansowania.

2. W piśmie z 21 listopada 2013 roku Pan Koszel wskazuje także, że *„sieć wodociągowa przebudowywana była na terenach należących m.in. do spółki An - Bud sp. z o.o. w Warszawie, tzn. na działkach nr 488, 476, 481 w Drzonowie, na które spółka An - Bud nigdy nie wyraziła zgody, a zatem jest to naruszeniem przepisów art. 33 ust 2 pkt. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” przez inwestora Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. z siedzibą w Kołobrzegu”*. Przeprowadzone czynności kontrolne

wykazały, że Spółka MWiK jest w posiadaniu zgody na prowadzenie prac na działce nr 476 i 488 (brak daty uzyskania tej zgody), czyli nie potwierdzają się zarzuty Pana Koszel. Faktem jest natomiast to, że Spółka nie posiada zgody na prowadzenie prac na działce nr 481. Wojewoda Zachodniopomorski decyzją z dnia 12 listopada 2013 roku stwierdził nieważność decyzji Starosty Kołobrzeskiego z dnia 30 lipca 2008 roku w części dotyczącej działki nr 481. Z wnioskiem o wznowienie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę wystąpiła jedna ze stron postępowania, tj. firma An-Bud. W uzasadnieniu do decyzji czytamy między innymi, że Inwestor (MWiK) nie posiadał zgody na budowę sieci wodociągowej na działce nr 481 stanowiącej własność An-Bud spółka z o.o. i tym samym na dzień wydania pozwolenia na budowę Inwestor nie posiadał prawa do dysponowania działką nr 481 na cele budowlane. Prezes Spółki MWiK udostępnił kontrolującemu dokumentację projektową Zadania nr 3 dla kontraktu XIX. Z dokumentacji tej wynika, że w wykazie właścicieli działek dla tego zadania zawarto między innymi działkę nr 481, nie mniej wórnik mapy zasadniczej – rysunek 1 – projekt zagospodarowania i sytuacyjno-wysokościowy sieci wodociągowej, stanowiący załącznik do pozwolenia na budowę nr 494/08 z 30 lipca 2008 roku wskazuje, że nowo projektowana sieć wodociągowa kończy się na działce nr 480 i nie wchodzi na działkę nr 481. Faktem jest, że przez działkę nr 481 przechodzi przewód wodociągowy, nie mniej jest to przewód już istniejący i nie będący przedmiotem przebudowy w ramach tego zadania. W zakresie tym **występuje pewna niezgodność pomiędzy ustaleniami zawartymi w decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego o stwierdzeniu nieważności decyzji Starosty Kołobrzeskiego w części dotyczącej działki nr 481.** W decyzji tej Wojewoda wskazał między innymi, że *„Analiza projektu budowlanego załączonego do wniosku o pozwolenie na budowę sieci wodociągowej wykazała, że została ona zaprojektowana m. in. na działce nr 481 stanowiącej własność An-Bud Sp. z o.o. Projektowany przewód wodociągowy został oznaczony kolorem niebieskim w projekcie budowlanym Tom I rysunek 1 - mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:1000”*, natomiast z przedłożonej kontrolującemu dokumentacji projektowej (będącej w posiadaniu Spółki MWiK) wynika, że przez działkę nr 481 przebiega sieć wodociągowa, ale jest to sieć istniejąca, którą zaznaczono kolorem niebieskim, natomiast kolorem czarnym zaznaczono nowoprojektowaną sieć, która kończy się na działce nr 481. Weryfikacja opisanej wyżej niezgodności nie była możliwa w trakcie kontroli, ponieważ cała dokumentacja nadal znajduje się u Wojewody Zachodniopomorskiego. Prezes Spółki MWiK przedłożył także dokumentację powykonawczą, w tym mapę inwentaryzacji powykonawczej sieci wodociągowej obr. Drzonowo gm. Kołobrzeg. Analiza tej mapy wskazuje, że zadanie inwestycyjne zostało zakończone na działce nr 480, a na działce nr 481 nie prowadzono robót w ramach tego

projektu, czyli również nie potwierdzają się zarzuty Pana Koszela dotyczące tego jakoby sieć wodociągowa przebudowywana była na terenie działki nr 481. Mapa Inwentaryzacji powykonawczej sieci wodociągowej zawiera również potwierdzenie dokonane przez Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu, że sieć uzbrojenia terenu zrealizowana została zgodnie z lokalizacją uzgodnioną w opinii Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej.

3. W piśmie z 09 grudnia 2013 roku Pan Koszel wskazuje między innymi: „Przesyłam Państwu decyzję wydaną przez Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu dnia 30 lipca 2008 r. na wniosek złożony w dniu 30 maja 2008 r. przez MWiK sp. z o.o. w Kołobrzegu o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, znak B. 7351-494/08 dla Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Spółki z o.o. w Kołobrzegu, ul. Artyleryjska 3, 78-100 Kołobrzeg; na budowę sieci wodociągowej (kategoria obiektu budowlanego XXVI) w miejscowości Drzonowo, działki numer 481, 488, 480, 479, 478, 477, 472, 471, 470, 469, 415, 301/1, 301/2, 414, 413, 412, 411, 374/13, 374/38, gmina Kołobrzeg oraz przesyłam pismo spółki Miejskie Wodociągi i Kanalizacja z dnia 28.02.2013 r. podpisane przez Prezesa zarządu Pana Pawła Hryciowa będące odpowiedzią na pismo Bogusława Koszela z dnia 23.02.2013 r. dotyczące wyjaśnienia realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Drzonowo”, które zrealizowane zostało w ramach zadania nr 3 Kontraktu XIX Projektu Zintegrowanej Gospodarki Wodno - Ściekowej w Dorzeczu Parsęty, przy czym wartość dofinansowania ze środków unijnych wynosiła 5 766 037 EUR. Z w/w pisma MWiK Sp. z o.o z dnia 28.02.2013 r. wynika, że, cytuję „Zadanie inwestycyjne przebiegało przez działki nr: 488, 480, 479,476, 477,471, 470, 469, 415,414, 412, 413, 301/1, 301/2, 374/13, 374/38.” koniec cytatu, a zaś z decyzji Starosty Kołobrzegskiego z dnia 30.07.2008 r. znak B. 7351- 494/08 wynika”, że inwestor MWiK Sp. z o.o. w Kołobrzegu miały prawo przeprowadzić realizację inwestycji na nieruchomościach położonych w Drzonowie o numerach: 481,488,480,479, 478,477, 472, 471,470,469, 415, 301/1,301/2, 414, 413, 412,411,374/13,374/38. Z analizy powyższych dokumentów wynika jasno i precyzyjnie, że inwestor Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. zrealizowało zadanie inwestycyjne pn. „Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Drzonowo” w ramach zadania nr 3 Kontraktu XIX Projektu Zintegrowanej Gospodarki Wodno - Ściekowej w Dorzeczu Parsęty o wartości dofinansowania ze środków unijnych wynoszącej 5 766 037 EUR na nieruchomości położonej w Drzonowie o numerze 476 bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę, czym naruszyło przepisy art. 28.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ponieważ pozwolenie na budowę w postaci decyzji Starosty Kołobrzegskiego wydane dnia 30.07.2008 r. znak B. 7351- 494/08 nie obejmowało prawa wykonania przez Inwestora MWiK Sp z o.o. w Kołobrzegu w/w zadania inwestycyjnego na

działce nr 476 położonej w Drzonowie, gmina Kołobrzeg. Właścicielem działki nr 476 jest AN-BUD Sp. z o.o. w Warszawie. Ponadto należy w tym miejscu nadmienić, że z pisma MWiK Sp. z o.o. wynika także, że są niezgodności co do realizacji w/w zadania inwestycyjnego w zakresie jego realizacji na działkach położonych w Drzonowie o numerach 472, 478, 411, które to działki nie zostały wymienione w piśmie MWiK sp. z o.o. z dnia 28.02.2013 r., zaś decyzja Starosty Kołobrzieskiego pozwolenie na budowę, znak B. 7351- 494/08 dla Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Spółki z o.o. w Kołobrzegu z dnia 30.07.2008 r. zawierało możliwość jej realizacji również na działkach o numerach 472, 478, 411. Należy także wskazać, że również decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 12 listopada 2013 r. znak AP-2.7840.171.2.2013.AJ orzekająca o stwierdzeniu nieważności decyzji Starosty Kołobrzieskiego z dnia 30 lipca 2008 r. w części dotyczącej działki 481, którą Pan Prezydent dysponuje od dnia 5 grudnia 2013 r., a także postanowienie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 13 listopada 2013 r. znak: AP-2.7840.171.3.2013.AJ postanawiające odmówić wszycia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Starosty Kołobrzieskiego z dnia 30 lipca 2013 r. w części dotyczącej działek 488, 480, 479, 478, 477, 472, 471, 470, 469, 415, 301/1, 301/2, 414, 413, 412, 411, 374/13, 374/38, nie wskazuje, że na działce o numerze 476 położonej w Drzonowie i należącej do AN-BUD w Warszawie inwestor miał prawo realizować zadanie inwestycyjne pn. „Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Drzonowo” w ramach zadania nr 3 Kontraktu XIX Projektu Zintegrowanej Gospodarki Wodno - Ściekowej w Dorzeczu Parsęty o wartości dofinansowania ze środków unijnych wynoszącej 5 766 037 EUR, ponieważ podstawowy dokument w postaci decyzji Starosty Kołobrzieskiego z dnia 30.07.2008 r. znak B. 7351-494/08 takiego wskazania nie zawierał, co jest potwierdzeniem naruszenia przez inwestora MWiK Sp. z o.o. w Kołobrzegu przepisów art. 28. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a co za tym idzie rażącej niezgodności i nieprawidłowości realizacji inwestycji z prawem powszechnie w tym zakresie obowiązującym, projektem budowlanym, zasadami sztuki budowlanej i wnioskami aplikacyjnymi o przyznanie środków unijnych na realizację zadania inwestycyjnego i sposobu, zasad ich rozliczenia”. W trakcie realizacji czynności kontrolnych w tym zakresie ustalono, co następuje:

3.1. W dokumentacji projektowej w wykazie właścicieli działek dla sieci wodociągowej – zadanie nr 3 nie wykazano działki nr 476. Co równie istotne złożony przez MWiK wniosek o pozwolenie na budowę (złożony w Starostwie Powiatowym 30 maja 2008 roku) nie zawierał wskazania działki nr 476, jako działki, na której projektowana będzie sieć wodociągowa w ramach zadania nr 3. Przedłożono również oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jakie 26 maja 2008 roku podpisała ówczesna Prezes Spółki MWiK. Oświadczenie nie zawiera działki nr 476.

Analiza udostępnionej kontrolującemu dokumentacji projektowej wskazuje, że projektowana sieć przebiega przez działkę nr 476, co potwierdza także dokumentacja powykonawcza. Nadmienić należy, że inwestor (MWiK) posiada zgodę właściciela (firma AN-BUD) na prowadzenie prac na tej działce. Istotne jest również to, że w decyzji (pozwolenie na budowę) w części, w której Starosta Kołobrzeski wskazuje obszar oddziaływania projektowanego obiektu wymienia się między innymi działkę nr 476. Nie musi to oczywiście wprost oznaczać, że przez działkę nr 476 przebiega projektowana sieć (definicja obszaru oddziaływania obiektu jest uregulowana w art. 3, pkt 20 ustawy prawo budowlane), nie mniej w przypadku sieci wodociągowych najczęściej jest tak, że obszar oddziaływania projektowanego obiektu zamyka się w granicach działek po których jest projektowana inwestycja. Pisemne wyjaśnienie w tej sprawie złożył Prezes MWiK, który podał, że *„Brak wykazania w tytule pozwolenia na budowę działki nr 476 obręb Drzonowo posiadającej charakter drogi wewnętrznej powstał na wskutek pomyłki pisarskiej. Zamiast działki 476 wpisano w pozwoleniu na budowę działkę nr 481. Na działkę nr 481 prawny właściciel nie wyraził zgody natomiast wyraził zgodę na ułożenie nowego wodociągu w oddzielnym oświadczeniu na działkę 476. O pomyłce świadczy fakt, że działka nr 476 znalazła się w załączniku działek na które inwestycja faktycznie oddziaływane. W chwili obecnej toczy się postępowanie sądowe o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem dla działek 476 i 488 stanowiących własność AN-BUD Spółka z o.o. Spółka po otrzymaniu decyzji pozwolenia na budowę wodociągu nie wносиła uwag, ponieważ dopatrzyła się jej braku na krótko przed rozpoczęciem kontroli”*. Jak wynika z powyższego, według Prezesa Spółki MWiK brak działki nr 476 w decyzji o pozwoleniu jest pomyłką pisarską. Wskazane uzasadnienie przemawia za takim wnioskiem, ponieważ faktycznie działka 481 nie mogła być objęta inwestycją (brak zgody), natomiast na działkę nr 476 była zgoda właściciela i nowo projektowana sieć wodociągowa przebiegała przez tę działkę. Nie da się jednakże ukryć, że „błąd pisarski” powstał nie tylko w samej decyzji o pozwoleniu na budowę, ponieważ działka nr 476 nie została wykazana również we wniosku o pozwolenie na budowę, w oświadczeniu o posiadaniu prawa do dysponowania działką na cele budowlane czy też w samej dokumentacji projektowej (część opisowa). Nadmienić należy, że Spółka MWiK nie skorzystała z prawa przysługującego z art. 113 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. Z 2013 roku, poz. 267) do wystąpienia do organu wydającego decyzje z żądaniem o sprostowanie błędu pisarskiego. Na chwilę obecną to Starosta Kołobrzeski jest organem kompetentnym do ustalenia czy ww. przypadku mamy do czynienia z błędem pisarskim czy inną oczywistą omyłką. Należy brać również pod uwagę to, że Starosta Kołobrzeski po ponownym przeanalizowaniu sprawy może uznać, że decyzja nie zawiera błędu

pisarskiego czy innej omyłki, a przebudowywany wodociąg nie powinien przebiegać przez działkę nr 476. Starosta Kołobrzeski oprócz projektu budowlanego dysponował wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Inwestor we wniosku wskazał nr działek przez które projektowane były przewody wodociągowe, nie wymieniając działki nr 476. Jeżeli dokumentacja projektowa wskazywała budowę wodociągu na tym terenie, a wniosek i oświadczenie nie, to zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku prawo budowlane organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

Podsumowanie:

Czynności kontrolne wszczęto w związku z pismami skierowanymi przez Pana Koszel do Prezydenta Miasta Kołobrzeg. Pan Koszel wskazuje na uchybienia i nieprawidłowości, które w Jego ocenie naruszają przepisy prawa budowlanego, stanowią rażące niezgodności i nieprawidłowości w realizacji inwestycji z prawem powszechnie obowiązującym, projektem budowlanym, zasadami sztuki budowlanej i wnioskami aplikacyjnymi o przyznanie środków unijnych na realizację zadania Inwestycyjnego oraz sposobu, zasad ich rozliczania. Przedłożona przez MWiK dokumentacja nie wskazuje, aby Pan Koszel był w ramach zadania nr 3, kontrakt XIX stroną prowadzonego postępowania administracyjnego w zakresie udzielenia pozwolenia na budowę tej sieci wodociągowej (Decyzja nr B.7351-494/08 z 30 lipca 2008 roku). **Ustalenia kontrole wykazały, że część uwag Pana Koszel się potwierdza.** Dotyczy to przede wszystkim procesu uzyskiwania zgody współwłaścicieli nieruchomości lokalowych na przeprowadzenie inwestycji, jak również kwestii możliwości prowadzenia prac na działce nr 476. Co do tej konkretnej działki bezspornym jest to, że Inwestor posiada zgodę na prowadzenie robót budowlanych na tej działce. Właściciel tej działki był stroną postępowania administracyjnego, jakie prowadziło Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu w zakresie wydania pozwolenia na budowę i nie wnosił odwołań od decyzji w zakresie działki nr 476. Na chwilę obecną pomiędzy Spółką MWiK, a właścicielem tej działki toczy się postępowanie sądowe o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem dla działek nr 476 i 488, co niejako może potwierdzać, że właściciel nieruchomości nie kwestionuje przebudowywania sieci na działce nr 476. Nie podlega wątpliwości, że sprawa uzyskiwania pozwolenia na prowadzenie robót na działce nr 476 budzi niejasności. Nie była ona wykazywana ani w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ani we wniosku o pozwolenie na budowę. Brak tej

działki widoczny jest również w samym pozwoleniu na budowę (w preambule decyzji, ponieważ działka nr 476 była wymieniona w części decyzji dotyczącej wskazania tej działki jako obszaru oddziaływania projektowanego obiektu), jako tej przez którą ma przebiegać sieć wodociągowa. Złożone na etapie realizacji kontroli wyjaśnienia wskazują, jakoby miała miejsce omyłka pisarska, która wystąpiła zarówno na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, składania wniosku o pozwolenie na budowę jak i wydawania decyzji administracyjnej. Inwestor miał konieczną zgodę i co istotne zaprojektowano sieć wodociągową przez tę działkę, a projekt budowlany podlega analizie przez organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę. Nadmienić należy również to, że właściciel działki nr 476 był stroną postępowania administracyjnego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu i uczestniczył w postępowaniu, co dawało Jemu możliwość wniesienia odwołania od wydanej decyzji, również w zakresie działki nr 476. Trudno jest aktualnie ustalić, dlaczego Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu mając projekt budowlany z naniesioną siecią wodociągową na działce nr 476 nie zakwestionowało braku tej działki w oświadczeniu i wniosku o pozwoleniu na budowę i nie wykazało tej działki w decyzji, jako objętej robotami budowlanymi.

W ocenie kontrolującego (po uwzględnieniu wszystkich faktów i okoliczności oraz złożonych wyjaśnieniach przez Prezesa Spółki) uchylenia te i nieprawidłowości nie stanowią podstawy do sformułowania wniosku, iż przygotowanie i realizacja inwestycji odbyła się z rażącym naruszeniem prawa, projektem budowlanym czy zasadami sztuki budowlanej. Pan Koszel otrzymywał pisemne informacje w zakresie poddanej kontroli inwestycji, zarówno od Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o., Prezydenta Miasta Kołobrzeg, jak również ze Związku Miast i Gmin Dorzecza Parsęty. W jednym z pism kierowanych przez Przewodniczącego Zarządu Związku Miast i Gmin Dorzecza Parsęty (styczeń 2014 roku), Pan Koszel został poinformowany, że przeprowadzona została szczegółowa analiza posiadanej dokumentacji dotyczącej między innymi kontaktu XIX – zadanie nr 3 i roboty budowlane będące częścią Projektu „Zintegrowana gospodarka wodno – ściekowa w dorzeczu Parsęty” zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Są to uchylenia, nieprawidłowości, które nie powinny mieć miejsce na etapie przygotowywania procesu inwestycyjnego i świadczyć mogą o braku należytej staranności, pośpiechu w kompletowaniu i opracowywaniu dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę, nie mniej na tym etapie nie należy stawiać wniosku o rażących naruszeniach prawa czy zagrożeniu koniecznością zwrotu środków unijnych.

W opinii kontrolującego konieczne jest wyjaśnienie opisanych w niniejszym protokole rozbieżności pomiędzy dokumentacją projektową, jaką posiada Wojewoda Zachodniopomorski (przesłaną przez Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu) z dokumentacją przedłożoną kontrolującemu.

Równie koniecznym w opinii kontrolującego jest, aby Inwestor (MWIK) wystąpił do Starosty Kołobrzieskiego z wnioskiem o podjęcie sprawy w zakresie określenia, czy w decyzji nr B.7351-494/08 z dnia 30 lipca 2008 roku mamy do czynienia z błędem pisarskim lub inną oczywistą omyłką (dotyczy działki nr 476).

Na tym sprawozdanie zakończono.

Kołobrzeg, dnia 27.02.2014

Kontrolujący

27.02.2014

KIEROWNIK
Biura Adm. i Kontroli

Stawomir Dębski

(data, podpis)