



Znak: K-1.431.1.14.2025.6.KK
Szczecin, 26 stycznia 2026 r.

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Przedmiot kontroli	Realizacja zadań z zakresu zarządzania ruchem na drogach wewnętrznych położonych w strefach ruchu lub strefach zamieszkania przez podmiot zarządzający ruchem
Nazwa i adres organu kontrolującego	Wojewoda Zachodniopomorski ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin
Nazwa i adres jednostki kontrolowanej	Biuro Obsługi Nieruchomości Marek Małetko Sp. z o.o., ul. Szpitalna 2B/2, 78-100 Kołobrzeg
Osoba pełniąca funkcję kierownika jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli	Pani Katarzyna Lepa – Prezes Zarządu
Okres objęty kontrolą	Od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia przeprowadzenia kontroli oraz oględzin wybranych dróg w dniu 27 maja 2025 r.
Kontrolerzy	– Krzysztof Kierczuk, główny specjalista (kierownik zespołu kontrolnego) – Dariusz Zięcik, inspektor wojewódzki w Wydziale Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie
Nr upoważnienia	45/25 z dnia 21 maja 2025 r.
Podstawy prawne do przeprowadzenia kontroli	Na podstawie art. 19 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2025 r. poz. 428), oraz art. 10 ust. 7 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1251 ze zm.) oraz w związku z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem (Dz.U. z 2017 r. poz. 784)

Kryteria prowadzenia kontroli	Legalność, rzetelność, skuteczność
Rodzaj kontroli i tryb kontroli	Planowa, w trybie zwykłym
Termin kontroli	27 maja 2025 r.
Podstawa prawna realizacji zadania	1. Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1251 ze zm.). 2. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889). 3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem (Dz.U. z 2017 r. poz. 784). 4. Rozporządzenie Ministrów Infrastruktury oraz Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 lipca 2002 r. w sprawie znaków i sygnałów drogowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2310 ze zm.). 5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach (Dz.U. z 2019 r. poz. 2311 ze zm.).
Osoby udzielające wyjaśnień w trakcie kontroli	Prezes Zarządu Biura Obsługi Nieruchomości Marek Małetko Sp. z o.o. Pracownik działu administracyjnego Biura Obsługi Nieruchomości Marek Małetko Sp. z o.o.

USTALENIA KONTROLI

Kontrola przeprowadzona została na otrzymaną z Wydziału Infrastruktury, Rolnictwa i Rozwoju Regionalnego Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego prośbę o uwzględnienie w Planie Kontroli spółki Biuro Obsługi Nieruchomości Marek Małetko Sp. z o.o. w zakresie nieprawidłowości w oznakowaniu dróg wewnętrznych położonych w strefach ruchu lub strefach zamieszkania oraz parkingów dla nieruchomości Mazowiecka Park, zarządzanych przez tę spółkę.

Zgodnie z przepisem § 3 ust. 1a pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem, podmiot zarządzający ruchem zatwierdza organizację ruchu na podstawie złożonych projektów organizacji ruchu.

Nieruchomość Mazowiecka Park nie posiada zatwierdzonej organizacji ruchu.

Stanowi to **nieprawidłowość** i skutkuje naruszeniem § 4 ust. 1 b rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych

warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem: „Podstawą do wprowadzenia organizacji ruchu na nowo wybudowanej drodze lub jej zmiany na drodze istniejącej jest zatwierdzenie organizacji ruchu przez organ zarządzający ruchem albo podmiot zarządzający drogą wewnętrzną”.

W przypadku objętym kontrolą uchwałę o zatwierdzeniu stałej organizacji ruchu muszą podjąć wszystkie wspólnoty mieszkańców które korzystają z dróg wewnętrznych położonych w strefach ruchu lub strefach zamieszkania oraz parkingów dla nieruchomości Mazowiecka Park. Projekt uchwały przygotowuje zarządca nieruchomości (Biuro Obsługi Nieruchomości Marek Małetko Sp. z o.o. z siedzibą w Kołobrzegu) i musi ona zostać zaakceptowana przez 51% właścicieli.

Wymagania dotyczące zawartości projektów organizacji ruchu określa przepis § 5 oraz § 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem.

„Projekt organizacji ruchu drogi wewnętrzne dz. 122/11 obr. 18 Kołobrzeg ul. Mazowiecka” (akta kontroli, str. 30-38) został sprawdzony i kontrolujący stwierdzili, że na Schemacie oznakowania (rysunek nr 1) w projekcie organizacji ruchu brakuje parametrów geometrii drogi.

Stanowi to **uchybie** i skutkuje naruszeniem § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem.

W trakcie kontroli, w obecności przedstawiciela Biura Obsługi Nieruchomości Marek Małetko Sp. z o.o. z siedzibą w Kołobrzegu, dokonano oględzin kontrolowanych dróg celem lustracji ich stanu i oznakowania.

Po dokonaniu kontroli, zdjęcia w wersji elektronicznej (11 szt.) przekazano przedstawicielowi Biura Obsługi Nieruchomości Marek Małetko Sp. z o.o. z siedzibą w Kołobrzegu.

Kontrolujący potwierdzili zgodność projektu organizacji ruchu z organizacją wprowadzoną w terenie i nie stwierdzili nieprawidłowości w oznakowaniu.

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONYCH NIEPRAWIDŁOWOŚCI

Brak zatwierdzonej stałej organizacji ruchu.

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONYCH UCHYBIENÍ

Brak parametrów geometrii drogi w projekcie organizacji ruchu.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Nie dotyczy
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna z nieprawidłowością
Wpis do książki kontroli	Upoważnienie do przeprowadzenia kontroli przekazano w dniu 27 maja 2025 r. Kontrolowana jednostka nie posiada książki kontroli.
Zalecenia	W związku z nieprawidłowością oraz uchybieniem opisanymi w wystąpieniu pokontrolnym zalecam: 1. Doprowadzić do zatwierdzenia stałej organizacji ruchu dla nieruchomości Mazowiecka Park zgodnie z obowiązującymi procedurami. 2. Przedkładając Wspólnocie uchwałę ws. zatwierdzenia organizacji ruchu każdorazowo weryfikować czy projekt organizacji ruchu zawiera wszystkie elementy wymagane zgodnie z § 5 oraz § 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem.
Pouczenia	– o sposobie wykonania zaleceń albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonej nieprawidłowości i uchybienia, proszę powiadomić mnie za pośrednictwem Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia. – od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.
Podpis kierownika jednostki kontrolującej	wz. Wojewody Zachodniopomorskiego Bartosz Brożyński I Wicewojewoda Zachodniopomorski <i>/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/</i>