

Rzeszów, 2017-09-18

IK.7731.1.2017

**Pani
Małgorzata Schneider-Dutko
Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego w Jarosławiu**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 84b ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), zwanej dalej Prawo budowlane, oraz art. 6 ust. 5 pkt 2, art. 46 ust 1 i 3 i art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185 poz. 1092), w dniach 21, 26, 28 kwietnia oraz 4, 9 maja 2017r. zespół kontrolerów w składzie:

1. Marek Wójcik – ekspert nadzoru budowlanego, kierownik zespołu,
2. Dariusz Kuśmierski – ekspert nadzoru budowlanego, członek zespołu,

przeprowadzili kontrolę problemową Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jarosławiu z siedzibą przy ul. Poniatowskiego 6, 37-500 Jarosław, zwanego dalej PINB w Jarosławiu.

Kontrolą objęto działania PINB w Jarosławiu w obszarze wydawania pozwoleń na użytkowanie oraz przyjmowania zawiadomień o zakończeniu budowy obiektów budowlanych w latach 2010-2016.

Osobą odpowiedzialną jest Pani Małgorzata Schneider-Dutko, która pełni funkcję kierownika jednostki kontrolowanej i została powołana na stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jarosławiu przez Starostę Jarosławskiego.

I. Ocena ogólna.

Odstąpiono od ogólnej oceny działalności PINB w Jarosławiu w obszarze wydawania pozwoleń na użytkowanie oraz przyjmowania zawiadomień o zakończeniu budowy, z uwagi na niemierną próbę spraw wybranych do kontroli. Dobór spraw do kontroli został narzucony (wskazany) przez skarżących i dotyczył małej ilości spraw (29) rozłożonych w długim okresie czasowym (6 lat). W związku z powyższym w niniejszym wystąpieniu ograniczono się wyłącznie do ocen cząstkowych poszczególnych zakresów, wynikających z programu kontroli.

W okresie od 01.01.2010r. do 31.10.2016r. w PINB Jarosław zarejestrowanych było 3364 spraw spełniających kryteria niniejszej oceny (2010r. - 367, 2011r. - 457, 2012r. - 431, 2013r. - 499, 2014r. - 585, 2015r.-559, 2016r. - 466 spraw).

Sprawy były rejestrowane w teczkach oznaczonych Nr: INB.I.7353. ... 2010; INB.I.7353. ... 2011; INB.I.7353. ... 2012; PINB.5120. ... 2013; PINB.5121. ... 2013; PINB.5120. ... 2014; PINB.5121. ... 2014; PINB.5120. ... 2015; PINB.5121. ... 2015; PINB.5120. ... 2016; PINB.5121. ... 2016.

Sprawdzeniu poddano 29 spraw, które zostały wskazane (bezpośrednio lub pośrednio) w wystąpieniu będącym podstawą realizacji kontroli, co stanowi ok. 0,86% wszystkich spraw.

Zarówno mała ilość sprawdzonych spraw w stosunku do ilości spraw załatwionych, jak i nielosowy, narzucony przez skarżących dobór próbek kontrolnej powoduje, że sformułowanie oceny ogólnej dotyczącej kontrolowanego zakresu nie jest możliwe, ponieważ nie odzwierciedlałoby rzeczywistego obrazu pracy organu.

Stwierdzone nieprawidłowości i uchybienia zostały zawarte w ocenach częściowych dotyczących poszczególnych elementów kontrolowanych procedur i mogą być podstawą sformułowania zaleceń pokontrolnych.

Kontrolą objęto sprawy :

INB.I.7353/66/2011, PINB.5120.167.2013, INB.I.7353/65/2011;
 PINB.5121.2.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.3.2013, PINB.5121.5.2013,
 PINB.5121.6.2013, PINB.5121.33.2015, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.8.2013,
 PINB.5121.32.2015, PINB.5121.7.2013, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.39.2016;
 PINB.5121.10.2015, PINB.5121.11.2015;
 PINB.5121.71.2015, PINB.5121.69.2013, PINB.5121.70.2013, PINB.5121.19.2013,
 INB.I.7353/25/2011;
 INB.I.7353/299/2012, PINB.5121.83.2014, PINB.5121.106.2014, INB.I.7353/162/2012,
 PINB.5121.72.2014;
 PINB.5121.26.2014, PINB.5120.285.2013,

II. Oceny częściowe.

1. Pozytywnie z uchybieniami i nieprawidłowościami ocenia się badanie przez PINB kompletności wniosku o pozwolenie na użytkowanie, zawiadomień o zakończeniu budowy (art. 57 ust 1 Prawa budowlanego) oraz pełnomocnictwa wnioskodawców.

Co do zasady wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oraz zawiadomienia o zakończeniu budowy, składane są na gotowych drukach. Druki te nie zawierają jednak informacji o rodzaju i ilości załączanych do nich dokumentów. Część z nich zawiera informację (pouczenie) o dokumentach potrzebnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Z akt spraw¹ nie wynika czy organ badał kompletność dokumentów dołączonych do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy. W aktach sprawy brak jest informacji o rodzaju i ilości tych dokumentów. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił², że *organ badał kompletność dokumentów dołączonych do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.*

W aktach spraw³ brak jest oświadczenia inwestora o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego. W udzielonych wyjaśnieniach⁴ wskazano, że oświadczenie to *nie było wymagane ponieważ eksploatacja wybudowanego obiektu nie jest uzależniona od właściwego zagospodarowania terenów przyległych.*

W aktach spraw⁵ brak jest oświadczenia inwestora o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów opiniodawczych, o których mowa w art. 56 Prawa budowlanego. W udzielonych wyjaśnieniach⁶ wskazano że *inwestor dołączył stanowiska bądź protokoły kontroli z tych organów (...).*

Informacje zawarte na wnioskach⁷ (oraz innych dołączonych do wniosku dokumentach) o udzielenie pozwolenia na użytkowanie nie pozwalają na określenie osoby reprezentującej inwestora - podpis na wniosku (wnoszonych dokumentach) jest nieczytelny, brak jest pieczęci imiennej, do wniosku nie dołączono pełnomocnictwa do reprezentowania inwestora. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁸, że *wnioski (wnoszone dokumenty) podpisane są przez osobę upoważnioną.*

W aktach sprawy⁹ brak jest dokumentu potwierdzającego możliwość samodzielnego reprezentowania inwestora w przedmiotowym postępowaniu przez osobę podpisującą wniosek. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁰: *„Organ omyłkowo zwrócił inwestorowi upoważnienie do reprezentacji, które obecnie zostało ponownie dostarczone do inspektoratu i w załączeniu przekazuję jego kopię”* Przedłożono kserokopię pełnomocnictwa załączoną do w/w wyjaśnień.

¹ Sprawy: PINB.5121.5.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.7.2013, INB.I.7353/162/2012, INB.I.7353/299/2012, INB.I.7353/65/2011, INB.I.7353/25/2011, PINB.5121.10.2015, PINB.5121.11.2015, PINB.5121.19.2013, PINB.5121.70.2013, PINB.5121.69.2013, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.106.2014, PINB.5121.72.2014, PINB.5121.83.2014, PINB.5120.167.2013, INB.I.7353.66.2011, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.39.2016, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013, PINB.5120.285.2013, PINB.5121.26.2014,

² Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

³ PINB.5121.5.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.7.2013, INB.I.7353/162/2012, INB.I.7353/299/2012, INB.I.7353/65/2011, INB.I.7353/25/2011, PINB.5121.19.2013, PINB.5121.70.2013, PINB.5121.69.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013

⁴ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

⁵ PINB.5121.19.2013, INB.I.7353/299/2012, INB.I.7353/162/2012, PINB.5121.7.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013

⁶ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

⁷ Sprawy znak: PINB.5121.7.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.5.2013, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.6.2013, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013

⁸ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

⁹ INB.I.7353/299/2012

¹⁰ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

W sprawach¹¹ do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie nie dołączono potwierdzenia wykonanych przyłączy. Z wyjaśnień¹² Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że: *potwierdzenia odbioru wykonanych przyłączy zostały dołączone (odebrane) do innych wniosków o wydanie pozwolenia na użytkowanie.*

Akta sprawy¹³ nie zawierają oświadczenia kierownika budowy oraz potwierdzeń wykonanych przyłączy, tj. dokumentów, które w przypadku przedłożenia w postępowaniu w sprawie o zakończeniu budowy albo udzielenia pozwolenia na użytkowanie nie podlegają zwrotowi na podstawie art. 57 ust. 8 Prawa budowlanego i po zakończeniu postępowania w w/w zakresie powinny pozostać w aktach sprawy. Z wyjaśnień¹⁴ Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *w/w dokumenty zostały dołączone do zawiadomienia o zakończeniu budowy i zwrócone wraz z decyzją z dnia 06.11.2013 r. wnoszącą sprzeciw.*

W sprawie¹⁵ przedłożono kopię aktu notarialnego dotyczącą udzielonego pełnomocnictwa, która zawierała nieczytelny podpis osoby potwierdzającej ten dokument za zgodność z oryginałem. Z wyjaśnień¹⁶ Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *oryginał w/w aktu notarialnego przedłożono do wglądu, a za zgodność z oryginałem potwierdziła go wymieniona w nim jedna z dwóch osób.*

W aktach sprawy¹⁷ nie ma informacji o sposobie dołączenia do akt sprawy brakujących dokumentów, o uzupełnienie których inwestor został wezwany pismem z dnia 6.11.2014 r. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁸, że „pracownik prowadzący sprawę PINB.5160.1.2017 „budyńku mieszkalnego wielorodzinnego ...” (sprawa przekazana do WINB z wniosku strony o wyłączenie organu) wielokrotnie po wyposażeniu akt kserował dokumenty. Istnieje przypuszczenie, że nie oddał kompletnych”.

2. Pozytywnie z uchybieniami ocenia się zwracanie inwestorowi dokumentów po zakończeniu postępowania w tym w trybie art. 57 ust 8 Prawa budowlanego i przekazywanie kopii decyzji do właściwych organów administracji podatkowej i geodezyjnej oraz organu który wydał decyzję o warunkach zabudowy.

Dokumenty załączone do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie zwracane są inwestorowi wraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie. Na decyzjach (zawiadomieniach o zakończeniu budowy) co do zasady widnieje adnotacja o odbiorze dokumentów, bez wskazania ilości i rodzaju odbieranych dokumentów, jak również bez określenia osoby odbierającej te dokumenty. Decyzje przekazywane są do wiadomości Staroście Jarosławskiemu (art. 84 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego) oraz właściwemu wójtowi/burmistrzowi jako organowi podatkowemu (§ 6 ust. 2

¹¹ PINB.5121.106.2014, PINB.5121.2.2013;

¹² Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

¹³ PINB.5120.285.2013

¹⁴ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

¹⁵ PINB.5121.71.2015

¹⁶ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

¹⁷ PINB.5121.83.2014

¹⁸ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

rozporządzenia Ministra Finansów z 24.12.2002r. w sprawie informacji podatkowej (Dz. U. z 2017r., poz. 68), i organowi który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (art. 59 ust. 6 Prawa budowlanego).

W aktach spraw¹⁹ brak jest wskazania jakie dokumenty i w jakiej ilości zostały zwrócone inwestorowi. Istnieje wyłącznie ogólna, nieprecyzyjna adnotacja na decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zawiadomieniu o zakończeniu budowy) o odbiorze dokumentów. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁰, że *organ zwrócił inwestorowi dokumenty określone w art. 57 ust 8 Prawa budowlanego.*

W części kontrolowanych spraw²¹ zalega oryginał inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej podlegającej zgodnie z art 57 ust 8 Prawa budowlanego zwrotowi inwestorowi, w udzielonych wyjaśnieniach²² nie podano przyczyny braku jej zwrotu lub wskazano, że nie zwrócono inwentaryzacji ponieważ widnieje na niej *oświadczenie geodety o wykonaniu obiektu zgodnie z projektem.*

W aktach spraw²³ brak jest potwierdzenia przekazywania staroście odpisów ostatecznych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i zawiadomień o zakończeniu budowy zgodnie z art. 23 ust. 3 pkt 1 lit. j i pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016r., poz. 1629 z póź. zm.) [przepis obowiązujący od 12.07.2014r.]. Z udzielonych wyjaśnień²⁴ wynika że: *„Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego przekazuje staroście decyzje pozwolenia na użytkowanie oraz odpisy zawiadomień o zakończeniu budowy zgodnie z art. 23 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2015.520). Natomiast odpisy ostatecznych decyzji nie są przekazywane ze względu na to, że Inwestorzy nie zwracają się z wnioskiem o potwierdzenie ostateczności decyzji”.*

Po zakończeniu postępowania²⁵ (odmowa wydania pozwolenia na użytkowanie) organ nie zwrócił inwestorowi dokumentów załączonych do wniosku - w aktach sprawy zalega m.in. oryginał dziennika budowy. Z udzielonych wyjaśnień²⁶ wynika że: *„Po zakończeniu postępowania Inwestor miał zgłosić się po odbiór oryginałów dokumentów zgodnie z praktyką stosowaną w inspektoracie jednakże tego nie uczynił”.*

We wnioskach inwestorów i oświadczeniach kierowników budowy w sprawach²⁷, nie wymieniono wszystkich decyzji dotyczących udzielonych pozwoleń na budowę (bez decyzji zmieniających wydawanych w trakcie realizacji inwestycji)

¹⁹ Jak w pkt 1 i PINB.5121.32.2015

²⁰ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

²¹ Sprawy znak: PINB.5121.5.2013, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.7.2013, INB.I.7353/162/2012, INB.I.7353/65/2011, INB.I.7353/25/2011, PINB.5121.19.2013, PINB.5121.70.2013, PINB.5121.69.2013, PINB.5121.10.2015, PINB.5121.11.2015, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013, PINB.5121.26.2014,

²² Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

²³ PINB.5121.32.2015, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.83.2014, PINB.5121.106.2014; PINB.5121.26.2014, PINB.5121.33.2015, PINB.5121.10.2015,

²⁴ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

²⁵ Sprawa PINB.5121.33.2015

²⁶ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

²⁷ PINB.5121.2.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.3.2013, PINB.5121.5.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.33.2015, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.32.2015, PINB.5121.7.2013, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.71.2015;

bądź powołano inne pozwolenia na budowę. Z wyjaśnień²⁸ Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *jest to oczywista omyłka, rozpatrywano wszystkie decyzje, a ich nie ujęcie (decyzji zmieniających) w w/w dokumentach jest tylko błędem redakcyjnym.*

Akta sprawy²⁹ nie zawierają dokumentu, w którym inwestor wystąpił o zwrot lub przeniesienie do innej sprawy, dokumentów złożonych w przedmiotowej sprawie. W tym zakresie istnieje wyłącznie ogólna, odrębna adnotacja z nieczytelnym podpisem na decyzji odmawiającej wydania pozwolenia na użytkowanie, która nie określa jakie dokumenty i w jakiej ilości zostały przeniesione. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił³⁰, że *„inwestor składając drugi wniosek w tej samej sprawie o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprosił o przeniesienie dokumentów złożonych przy pierwszym wniosku w związku z czym pracownik PINB umieścił krótką być może nie precyzyjną adnotację na decyzji odmownej”.*

3. Pozytywnie z uchybieniami ocenia się wykonywanie protokołu na wzorze przewidzianym przepisami, kompletność jego wypełniania oraz uczestnictwo inwestora w kontroli obowiązkowej.

Wszystkie protokoły kontroli obowiązkowych sporządzane są na wzorze przewidzianym przepisami i podpisywane przez osoby uczestniczące w kontroli. Protokół przekazywany jest inwestorowi oraz organowi wyższego stopnia (PWINB) zgodnie z art. 59d ust.1. Inwestor potwierdza odbiór egzemplarza protokołu podpisem ze stosowną adnotacją, na protokole zalegającym w aktach sprawy.

Z akt sprawy³¹ nie wynika, czy organ badał czy i kto na przedmiotowej budowie pełnił samodzielne funkcje techniczne, w udzielonych wyjaśnieniach³² wskazano że *organ sprawdzał uprawnienia budowlane oraz członkostwo we właściwej izbie samorządu zawodowego osób pełniących samodzielne funkcje techniczne.*

Akta spraw³³ nie zawierają oryginału upoważnienia z 29.01.2013r. udzielonego dla osoby reprezentującej inwestora na kontroli obowiązkowej (jest kserokopia). Z udzielonych wyjaśnień³⁴ wynika, że *organ posiadał oryginał upoważnienia (dla osoby reprezentującej inwestora) (...), a w sprawach PINB.5121.6.2013, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013 przedłożono organowi oryginał upoważnienia jednakże do akt sprawy dołączono kserokopię bez potwierdzenia za zgodność.*

W protokołach kontroli obowiązkowej³⁵ brak jest wypełnienia pkt 8.6 lub 8.7 dotyczących odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych

²⁸ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

²⁹ PINB.5121.72.2014

³⁰ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

³¹ Jak w pkt 1 i PINB.5121.32.2015

³² Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

³³ Sprawy znak: PINB.5121.7.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.5.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013,

³⁴ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

³⁵ Sprawy znak: PINB.5121.10.2015, INB.I.7353/25/2011, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.106.2014, PINB.5121.83.2014, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.32.2015,

warunków pozwolenia na budowę, w sytuacji gdy z oświadczenia kierownika budowy wynika, że odstępstwa takie zostały wprowadzone. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił³⁶:

Wyjaśnienia do spraw PINB.5121.10.2015, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.106.2014, PINB.5121.83.2014, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.32.2015: „Dyspozycja art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane wskazuje zakres kontroli obowiązkowej. Wprost z tego przepisu nie wynika obowiązek wykazywania zmian istotnych czy też nieistotnych w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego. Natomiast wzór protokołu obowiązkowej kontroli ustalony w związku z delegacją ustawową zawartą w art. 59d obejmuje szereg informacji szczegółowych dotyczących ustaleń zgodności wykonania obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem budowlanym. Między innymi w pkt 8.6 jest to informacja czy dokonano istotnych odstępstw a w pkt 8.7 nieistotnych odstępstw. W przypadku, gdy istotne odstępstwo dokonano w sposób legalny, zmieniając pozwolenie na budowę, czy też w wyniku postępowania naprawczego zalegalizowano w zatwierdzonym projekcie zamiennym, ujawnianie takich zmian w protokole byłoby niezrozumiałe. Również w przypadku, gdy zmiany nieistotne wprowadzone zostały zgodnie z art. 36a Prawa budowlanego, wykazywanie ich w protokole obowiązkowej kontroli nie powinno mieć miejsca. Zmiany naniesiono w sposób legalny, wymienione są one w oświadczeniu kierownika. W protokole w wersji elektronicznej RKO przypadek wpisania zmian zarówno istotnych jak też nieistotnych zatytułowany jest „wymienić nieprawidłowości”. Prowadzi to do logicznego wniosku, że należy wpisać tylko zmiany, które podczas kontroli ujawnione zostałyby jako wprowadzone nielegalnie - w przypadku zmian istotnych bez zmiany pozwolenia a w przypadku zmian nieistotnych bez tzw. rysunków zamiennych. Takie ustalenie jest podstawą do odmowy udzielenia pozwolenia a w przypadku zmian, pokrywających się z zakresem kontroli, jest powodem nałożenia grzywny na podstawie art. 59f. Wpisywanie w pkt. 8.7 zmian nieistotnych, wprowadzonych legalnie, wymienionych w oświadczeniu kierownika, które zostaje przecież w aktach sprawy, wobec powyższego jest niewłaściwe, nie są to przecież nieprawidłowości. Prowadziłoby do zamieszania w przypadku gdy byłyby również zmiany nielegalne -(jak je odróżnić w protokole). Protokół obowiązkowej kontroli powinien zawierać czytelne informacje, pozwalające organowi na właściwe działanie na ich podstawie. Odmienne przyjęcie przeczyłoby tej zasadzie. Również istotnym jest, że po przedłożeniu dokumentów wraz z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie informacje o zmianach legalnych są dostępne organowi przed kontrolą obowiązkową, a zmiany ujawniane w protokole powinny być przecież ustalone podczas tej kontroli”

Wyjaśnienia do sprawy INB.I.7353/25/2011: „Pkt 8.6 i 8.7 dotyczący odstępstw od zatwierdzonego projektu jest wypełniony prawidłowo. Odstępstwa w budynku podlegającym odbiorowi nie stwierdzono”.

Wyjaśnienia do sprawy PINB.5121.31.2015: „Podczas kontroli nie stwierdzono istotnych zmian a zmiany nieistotne nie zostały zauważone podczas kontroli tylko już uwidocznione w oświadczeniu kierownika budowy”.

³⁶ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

W protokole kontroli obowiązkowej³⁷ w pkt 8.7 dotyczącego nieistotnych odstępstw, wpisano tylko część zmian wskazanych w oświadczeniu kierownika budowy (w sprawie INB.I.7353/65/2011 nie wpisano m.in. powstania pomieszczenia archiwalno-biurowego, wykonania 2 drzwi w pomieszczeniach na I piętrze, wykonania 2 szt. okien dachowych, a w sprawie PINB.5121.3.2013 nie wpisano zmiany trasy kanalizacji do oczyszczalni ścieków). Z udzielonych wyjaśnień³⁸ do sprawy INB.I.7353/65/2011 wynika, że „w protokole z obowiązkowej kontroli nie ma wymienionych wszystkich nieistotnych zmian ponieważ wypełniając ręcznie protokół nie zmieściły by się w rubrykach do tego przeznaczonych”, a do sprawy PINB.5121.3.2013 wynika, że „omyłkowo wpisano tylko część zmian”.

W sprawach³⁹ protokołach z kontroli obowiązkowej w pkt 8.2b, brak jest określenia zgodności realizacji obiektu w zakresie wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego - wpisano „nie dotyczy”. Z wyjaśnień⁴⁰ Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *jest to oczywista pomyłka*.

W sprawie⁴¹ brak jest podpisu inwestora pod adnotacją potwierdzającą odbiór 1 egz. protokołu z kontroli obowiązkowej. Z wyjaśnień⁴² Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *organ przekazał 1 egz. protokołu kontroli obowiązkowej inwestorowi*.

4. Pozytywnie ocenia się przestrzeganie terminów określonych w art 59c ust 1 Prawo budowlane.

Z dokumentów zalegających w aktach spraw wynika, że PINB w Jarosławiu przestrzega terminów przeprowadzania i zawiadamiania o kontroli obowiązkowej określonych w art. 59c ust 1 Prawa budowlanego. Protokoły sporządzane są bezpośrednio po kontroli. Inwestor o terminie kontroli informowany jest pisemnie za pośrednictwem doręczanego mu zawiadomienia.

5. Odstąpiono od oceny dołączania załączników i dokumentacji fotograficznej do protokołów kontroli obowiązkowych.

Żaden z kontrolowanych protokołów nie zawierał informacji o załącznikach.

6. Odstąpiono od oceny właściwego stosowania art 57 ust. 4 Prawo budowlane.

³⁷ INB.I.7353/65/2011, PINB.5121.3.2013

³⁸ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

³⁹ PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013

⁴⁰ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

⁴¹ PINB.5121.83.2014

⁴² Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

Ponieważ wnioski o udzielenie pozwoleń na użytkowanie nie zawierały informacji o rodzaju i ilości załączanych do nich dokumentów, brak jest możliwości oceny prawidłowości stosowania art. 57 ust. 4 prawa budowlanego.

Co do zasady organ po rozpatrzeniu wniosku wzywa pisemnie inwestora do uzupełnienia wniosku o wyszczególnione braki⁴³.

7. Negatywnie ocenia się prawidłowość oceny zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego.

Z uwagi z na zapis art 57 ust. 8 Prawa budowlanego nakazującego organom nadzoru budowlanego, po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy albo udzieleniu pozwolenia na użytkowania, zwrot części załączonych do zawiadomienia lub wniosku dokumentów, ocenie podlega tylko ta część materiału dowodowego, którą organ zgodnie z w/w przepisem pozostawił w aktach sprawy.

W sprawie⁴⁴ organ nie odniósł się do uwag wskazanych w oświadczeniu inwestora z dnia 12.11.2012r o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów opiniodawczych, o których mowa w art. 56 Prawa budowlanego dotyczących nie wykonania części robót wykończeniowych (tj. brak zamontowania wentylacji mechanicznej wyciągowej, brak montażu drzwi, brak wykonania zadaszzonego i osłoniętego boksu na wózki, zmiana lokalizacji wyrzutu powietrza z wentylacji zaplecza socjalnego. Oświadczenie kierownika budowy z dnia 08.11.2012r. jak również protokół kontroli obowiązkowej nie zawiera informacji o powyższych brakach oraz zmianach. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁴⁵, że „organ analizował uwagi wniesione przez organy o których mowa w art. 56 Prawa budowlanego, w dniu kontroli wszystkie roboty wykończeniowe w przedmiotowym budynku były wykonane”.

W sprawie⁴⁶ znajdują się dwa oświadczenia kierownika budowy – ze wskazaniem wprowadzonych zmian nieistotnych oraz bez zmian. Z udzielonych wyjaśnień⁴⁷ wynika że „W aktach sprawy znajdują się dwa oświadczenia kierownika budowy bez zmian i ze zmianami ponieważ podczas sprawdzania dokumentów Inwestor uzyskał informację, że zmiana usytuowania bramy wjazdowej jest zmianą nieistotną i kierownik budowy musi ją uwzględnić w swoim oświadczeniu oraz oświadczenie musi być potwierdzone prze projektanta”.

W aktach sprawy⁴⁸ brak jest oryginału oświadczenia kierownika budowy (dołączona jest wyłącznie kserokopia tego oświadczenia). Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁴⁹: „W aktach sprawy”. Ponadto oświadczenie to zawiera wskazanie wprowadzenia zmian nieistotnych, a nie zostało potwierdzone (podpisane)

⁴³ .Sprawy: PINB.5121.33.2015, PINB.5121.7.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.5.2013, INB. I7353/162/2012,

⁴⁴ PINB.5121.69.2013

⁴⁵ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁴⁶ PINB.5121.19.2013

⁴⁷ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁴⁸ INB.I.7353/25/2011

⁴⁹ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

przez inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta. Z udzielonych wyjaśnień⁵⁰ wynika że (...) *odstępstwa w budynku podlegającym odbiorowi nie stwierdzono.*

W aktach sprawy⁵¹ brak jest opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, a decyzja o pozwoleniu na użytkowanie odwołuje się do niej. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁵², że „*Opinię Państwowego Inspektora Sanitarnego Inspektorat posiada w sprawach związanych ze współdziałaniem z inspekcjami*” Do w/w wyjaśnień nie załączono jednak takiej opinii, załączono wyłącznie kopię protokołu kontroli Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z 21.09.2012r. znak PZNS.4620-42/12 oraz stanowisko PPIS w Jarosławiu z 25.06.2012r. informujące o „*niewnoszeniu sprzeciwu do dopuszczenia do zagospodarowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przez poszczególnych właścicieli (z wyłączeniem usług w parterze budynku)*”. Stanowisko to nie obejmuje przedmiotu postępowania tj. części usługowej przedmiotowego budynku. Ponadto z zalegającego w aktach sprawy w/w protokołu kontroli pkt IV wynika, że PPIS zawarł uwagi dotyczące m.in. wysokości poziomu posadzki parteru i braku wykonania wentylacji z adnotacją: „*Obiekt zostanie zgłoszony do ponownej kontroli*”. W stosunku do powyższej sytuacji Kontrolowany wyjaśnił⁵³ że „*Organ podczas kontroli wziął pod uwagę ustalenia zawarte w protokole Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego*”. Ponadto do w/w sprawy załączone zostało oświadczenie kierownika budowy (bez daty), które nie odnosi się do obiektu lub jego części, a do usług w tym obiekcie. Z udzielonych wyjaśnień⁵⁴ wynika, że: „*Organ uznał, że oświadczenie identyfikuje w sposób jednoznaczny część budynku*”.

W sprawie⁵⁵ zalega oświadczenie kierownika budowy ze wskazanymi zmianami nieistotnymi bez potwierdzenia (podpisu) przez projektanta co stanowi naruszenie art. 57 ust 2 Prawa budowlanego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁵⁶: „*Oczywista pomyłka*”.

W aktach sprawy⁵⁷ znajduje się kopia pisma projektanta (z 23.01.2013r.) „*wyrażającego zgodę na wprowadzenie zmian do projektu*” (zmiana lokalizacji węzłów sanitarnych, zmiany dotyczące bram wewnętrznych i zewnętrznych), a z dokumentów zalegających w aktach sprawy (oświadczenie kierownika budowy, protokół kontroli obowiązkowej) wynika, że żadnych zmian w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego nie wprowadzono. Powyższe skutkuje brakiem prawidłowego udokumentowania wprowadzonych zmian od zatwierdzonego projektu budowlanego, określonym w art. 57 ust 2 Prawa budowlanego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁵⁸: że „*Organ uznał przedmiotowe pismo projektanta jako zgodę na wprowadzenie wskazanych zmian do projektu budowlanego i ich kwalifikację za nieistotne*”.

⁵⁰ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁵¹ INB.I.7353/299/2012

⁵² Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁵³ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁵⁴ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁵⁵ PINB.5121.31.2015

⁵⁶ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁵⁷ PINB.5121.4.2013

⁵⁸ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

Organ w toku prowadzonych postępowań⁵⁹ nie dokumentuje sprawdzenia prawidłowości kwalifikacji wprowadzonych zmian przez projektanta (w sposób o którym mowa w art. 36a Prawa budowlanego) - akta sprawy nie zawierają kopii rysunków wchodzących w skład projektu budowlanego z naniesioną kwalifikacją projektanta i opisem. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁶⁰, że „Organ sprawdzał prawidłowość kwalifikacji wprowadzonych zmian przez projektanta”.

W sprawie⁶¹ zostało przyjęte oświadczenie kierownika budowy (wymagane na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2a Prawa budowlanego), w którym powołano wyłącznie decyzję z 2007 r. Starosty Jarosławskiego udzielającą pozwolenia na budowę, uchyloną (wyeliminowaną z obiegu prawnego) z uwagi na istotne odstępstwa. W w/w oświadczeniu nie powołano decyzji PINB zatwierdzającej projekt budowlany zamienny. Z wyjaśnień⁶² Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *jest to oczywista omyłka*.

W sprawie⁶³ organ przekazał w siedzibie PINB 2 egzemplarze decyzji jednej z dwóch stron postępowania, zgodnie z odrębną adnotacją na decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (egz. PINB). W aktach w/w sprawy nie ma potwierdzenia doręczenia decyzji drugiej stronie, jak i stosownego upoważnienia do odbioru dla osoby odbierającej decyzję w jej imieniu. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁶⁴, że: „zgodnie z analogią doręczeń pism przez operatora pocztowego w przypadku nieobecności adresata pismo doręcza się dorosłemu domownikowi, sąsiadowi lub dozorczy domu, jeżeli osoby te podjęły się oddania pisma adresatowi”.

W sprawie⁶⁵ organ przyjął jako nieistotne odstępstwo w zakresie dotyczącym projektu zagospodarowania, polegające na zmianie usytuowania części miejsc parkingowych. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁶⁶, że „zgodnie z kwalifikacją projektanta organ uznał, że zmiana usytuowania części urządzeń technicznych jest zmianą nieistotną”.

W aktach sprawy⁶⁷ nie ma informacji czy organ wziął pod uwagę ustalenia zawarte w załączającej w aktach sprawy kopii protokołu kontroli Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z 17.12.2014 r. znak: PZNS.4620-57/14 zawarte w pkt VI tego protokołu, z którego wynika, że nie wykonano części robót. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁶⁸, że „organ wziął pod uwagę oświadczenie inwestora o braku sprzeciwu lub uwag złożone razem z wnioskiem. Protokół PPS nie jest dokumentem wymaganym przy złożeniu wniosku o pozwolenie na użytkowanie, został dostarczony później i jego kopia znalazła się w aktach sprawy”.

⁵⁹ Sprawy PINB.5121.69.2013, PINB.5121.19.2013, PINB.5121.10.2015, INB.I.7353/25/2011, INB.I.7353/65/2011, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.106.2015, PINB.5121.83.2014, PINB.5120.167.2013, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.2.2013.

⁶⁰ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. i z 30.05.2017r.

⁶¹ PINB.5121.26.2014

⁶² Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

⁶³ PINB.5121.26.2014

⁶⁴ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

⁶⁵ PINB.5121.83.2014

⁶⁶ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

⁶⁷ PINB.5121.106.2014

⁶⁸ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

W sprawie⁶⁹ organ przyjął dwa oświadczenia kierownika budowy o zakończeniu budowy budynku rozdzielni elektrycznej, w których podano inne daty, inne pozwolenia na budowę i zostały sporządzone przez dwie różne osoby. Oświadczenie z dnia 7.12.2012 r. zostało podpisane przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w zakresie dróg, a drugie oświadczenie z dnia 03.01.2013 r. podpisała osoba posiadająca uprawnienia budowlane w zakresie instalacji elektrycznych. Z wyjaśnień⁷⁰ Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *pierwsze oświadczenie podpisane zostało przez kierownika budowy, a drugie przez kierownika z zakresu instalacji.* Natomiast różne decyzje i daty w oświadczeniach kierownika budowy wynikają z *faktu kilkukrotnej zmiany decyzji przez inwestora.*

W sprawie⁷¹ organ przyjął oświadczenie kierownika budowy z wykazanymi zmianami nieistotnymi bez potwierdzenia (podpisu) inspektora nadzoru inwestorskiego oraz projektanta. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁷², że: *„do wniosku został dołączony rysunek zamienny z naniesionymi nieistotnymi zmianami na którym zakwalifikował zmianę do nieistotnych”.*

W sprawach⁷³ organ przyjął bez sprzeciwu zawiadomienie o zakończeniu budowy „silosu na wióry i trociny” stanowiącego część obiektu budowlanego zaliczonego do kategorii XVIII oraz „budynku ochrony zakładu i ważenia pojazdów” stanowiącego część obiektu budowlanego zaliczonego do kategorii XVI. Obiekty powyższe powinny być objęte stosownymi wnioskami o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, zgodnie z wymaganiami art. 55 pkt 1 Prawa budowlanego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁷⁴, że *„organ zakwalifikował przedmiotowy silos do budowli zaliczonych do kategorii VIII załącznika ustawy Prawo budowlane, a obiekty te podlegają zawiadomieniu o zakończeniu budowy”.*

Kierownikiem budowy przy realizacji obiektów budowlanych będących przedmiotem postępowania w sprawach⁷⁵, była osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności drogowej, niebędąca w okresie pełnienia obowiązków (w roku 2012) członkiem izby inżynierów budownictwa. Osoba ta podpisywała również oświadczenia o których mowa w art. 57 ust 1 pkt 2 Prawa budowlanego. W udzielonych wyjaśnieniach⁷⁶ wskazano że *organ sprawdzał uprawnienia budowlane oraz członkostwo we właściwej izbie samorządu zawodowego osób pełniących samodzielne funkcje techniczne.*

⁶⁹ PINB.5121.6.2013

⁷⁰ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

⁷¹ PINB.5121.3.2013

⁷² Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

⁷³ PINB.5120.167.2013 i PINB.5120.1.2013

⁷⁴ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

⁷⁵ PINB.5121.5.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.7.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.3.2013, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.2.2013.

⁷⁶ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

8. Pozytywnie z uchybieniami i nieprawidłowościami ocenia się poprawność formalną i merytoryczną wydanych decyzji.

Decyzją⁷⁷ udzielono pozwolenia na użytkowanie 6 szt. miejsc postojowych, kwalifikując je do XXII kategorii obiektów budowlanych, w sytuacji gdy budowa miejsc postojowych do 10 stanowisk zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 10 Prawa budowlanego wymagała zgłoszenia. Brak było podstawy prawnej wydania takiej decyzji – zgodnie z art. 54 Prawa budowlanego pozwolenia na użytkowanie (zawiadomienie o zakończeniu budowy) udziela się dla obiektu budowlanego na wzniesienie którego wymagane jest pozwolenie na budowę. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁷⁸, że „Inwestor złożył wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie miejsc postojowych co zostało uznane przez organ jako plac postojowy z wydzieleniem 6 miejsc postojowych i to zawiera się w kategorii XXII – place składowe, postojowe, składowiska odpadów, parkingi”.

Decyzją⁷⁹ organ udzielił pozwolenia na użytkowanie lokalu w budynku, a nie obiektu budowlanego tj. budynku lub jego części. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁸⁰ że „Jest to wydzielona część budynku ze względu na to użyto nazewnictwa lokal”. W w/w decyzji przedmiotowy obiekt zaliczono do XVII kategorii obiektów budowlanych, a z zalegających w aktach sprawy dokumentów wynika że lokal U1 przeznaczony jest na przedszkole – a więc kat. IX. Ponadto w protokole kontroli obowiązkowej w pkt. 2 przedmiotowy obiekt zakwalifikowano do XIII, a w pkt. 8.8 protokołu do XVII kategorii obiektów budowlanych. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁸¹: „Oczywista pomyłka”.

Decyzje⁸² udzielające warunkowego pozwolenia na użytkowanie, nie zawierają podstawy prawnej nałożonych w nich warunków. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁸³, że „Omyłkowo nie wpisano podstawy prawnej warunku”.

W decyzji⁸⁴ udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, uzależniono jego użytkowanie od budowy innych obiektów budowlanych (dróg wewnętrznych i parkingów) wymagających uzyskania odrębnych pozwoleń na użytkowanie bądź zawiadomienia o zakończeniu budowy. PINB w Jarosławiu nie udzielał takiego pozwolenia ani nie przyjmował zawiadomienia o zakończeniu budowy. W stosunku do powyższej sytuacji Kontrolowany wyjaśnił⁸⁵ że „Organ nie wydawał pozwolenia na użytkowanie parkingu i drogi wewnętrznej, gdyż zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę parkingi stanowią urządzenia przypisane do obiektu a nie osobne objekty”.

Pomimo zawarcia w pkt. 8.9 protokołu kontroli obowiązkowej⁸⁶ stwierdzenia że „teren budowy jest częściowo uporządkowany i zagospodarowany” w decyzji

⁷⁷ PINB.5121.11.2015 z 13.02.2015r.

⁷⁸ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁷⁹ Decyzja z 27.09.2012r. znak INB.I.7353/299/2012

⁸⁰ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁸¹ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁸² Decyzje z 17.03.2011r znak INB.I.7353/65/2011 i z 02.07.2012r. znak INB.I.7353/162/2012

⁸³ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁸⁴ Decyzja z 02.07.2012r. znak INB.I.7353/162/2012

⁸⁵ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁸⁶ Sprawa PINB.5121.7.2013

udzielającej pozwolenia na użytkowanie organ nie określił terminu uporządkowania i zagospodarowania tego terenu w trybie art. 59 ust. 2 lub 3 Prawa budowlanego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁸⁷: że „W protokole obowiązkowej kontroli jest zapis, że teren budowy jest częściowo uporządkowany i zagospodarowany ponieważ na działkach objętych inwestycją trwała jeszcze budowa pozostałych obiektów budowlanych. Część przynależna do oddawanego obiektu, umożliwiającą jego użytkowanie była uporządkowana a na pozostałej trwały roboty budowlane związane z realizacją innych obiektów”. W powyższej sprawie organ błędnie zakwalifikował zbiornik magazynujący wodę do celów socjalnych i technologicznych do XXIV kategorii obiektów (obiekty gospodarki wodnej). W stosunku do powyższej sytuacji Kontrolowany wyjaśnił⁸⁸ że: „Organ uznał XXIV kategorię za prawidłową. Zestawienie kategorii obiektów stanowiące załącznik ustawy Prawo budowlane, jest niejednoznaczne, często trzeba uznaniowo przypisywać kategorie do obiektu”. Ponadto na zlegającej w aktach sprawy kopii projektu zagospodarowania terenu (rysunek Z1) z nianiesionymi zmianami, brak jest zbiornika magazynującego wodę do celów socjalnych. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁸⁹: że „Organ brał ten fakt pod uwagę i po analizie zatwierdzonego projektu budowlanego uznał, że zbiornikiem tym jest wskazany zbiornik na projekcie zagospodarowania terenu zbiornik p.poż.”

Decyzją⁹⁰ udzielono pozwolenia na użytkowanie „obszaru”, a nie obiektu budowlanego lub jego części, która może samodzielnie funkcjonować. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁹¹, że „Inwestor uzyskał pozwolenie na budowę „obszaru tymczasowego magazynowania kompostu oraz materiałów nieorganicznych””.

Decyzją⁹² udzielono pozwolenia na użytkowanie „obszaru (segment I)”, a nie obiektu budowlanego lub jego części, która może samodzielnie funkcjonować. Ponadto w w/w sprawie wnioszek inwestora i oświadczenie kierownika budowy dotyczyły całego „obszaru”, a nie jego części. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁹³, że: „Inwestor uzyskał pozwolenie na budowę obszaru tymczasowego magazynowania kompostu w związku z czym takie nazewnictwo zostało użyte w pozwoleniu na użytkowanie”, oraz że „Po przeanalizowaniu złożonych dokumentów stwierdzono, że odbiorowi podlega segment I. Inwestor i kierownik budowy źle wypełnili wniosek i oświadczenie kierownika budowy”. Z wyjaśnień Kierownika jednostki kontrolowanej wynika również, że organ sprawdzał możliwość podziału obszaru na segmenty.

W sprawach⁹⁴ organ przeprowadził kontrolę obowiązkową i udzielił pozwolenia na użytkowanie wyłącznie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w sytuacji, gdy wniosek inwestora wraz z dołączonymi dokumentami dotyczył budynku mieszkalnego wielorodzinnego, układu dróg wewnętrznych, parkingów oraz pozostałej

⁸⁷ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁸⁸ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁸⁹ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁹⁰ Decyzja z 26.03.2015r. znak PINB.5121.31.2015.

⁹¹ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

⁹² Decyzja z dnia 29.01.2013 znak: PINB.5121.3.2013.

⁹³ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

⁹⁴ PINB.5121.71.2015, PINB.5121.83.2014

infrastruktury (zgodnie z udzielonym pozwoleniem na budowę). Z wyjaśnień⁹⁵ Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *układu dróg wewnętrznych, parkingi oraz pozostałą infrastrukturę uznano za urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem i odebrano je wraz z budynkiem w tym samym postępowaniu.*

Decyzją⁹⁶ udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (segmentu 1 i 2). W podstawie prawnej powyższej decyzji powołano m.in. art. 59 ust. 3 Prawa budowlanego, a w sentencji zawarto zapis „pod warunkiem wykonania ...”, który odnosi się do art. 59 ust. 2 Prawa budowlanego. Z wyjaśnień⁹⁷ Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *jest to oczywista omyłka.*

W decyzji⁹⁸ udzielającej pozwolenia na użytkowanie powołano art. 55 pkt 1 Prawa budowlanego, w sytuacji gdy przepis ten uległ zmianie od 28 czerwca 2015 r. Z wyjaśnień⁹⁹ Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *jest to oczywista omyłka.*

Decyzją¹⁰⁰ udzielono pozwolenia na użytkowanie części wnioskowanych parkingów, dróg dojazdowych i placów manewrowych, w sytuacji gdy wniosek inwestora i oświadczenie kierownika budowy odnosiły się do całego w/w zamierzenia. Ponadto w w/w decyzji nie określono żadnych robót budowlanych pozostałych do wykonania, w sytuacji gdy w pkt 8.9 protokołu wskazano, że teren budowy jest częściowo uporządkowany i zagospodarowany. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁰¹, że: *„z analizy przedłożonych dokumentów wynikało, że odbiorowi podlega tylko część parkingów, dróg dojazdowych i placów manewrowych. Inwestor pomyłkowo wpisał we wniosku całość”* oraz że *przy oddawanym do użytku obiekcie teren był uporządkowany, a na pozostałej części działki nadal trwała budowa.*

Decyzją¹⁰² udzielono pozwolenia na użytkowanie zadaszenia zakładowej stacji paliw (wiaty), zaliczając przedmiotowy obiekt do kategorii VIII. W tym przypadku przedmiotowe zadaszenie nie stanowi odrębnego obiektu budowlanego, ponieważ jest funkcjonalnie związane z w/w stacją paliw. W związku z powyższym powinno być potraktowane jako część stacji paliw, tj. obiekt budowlany zaliczony do XX kategorii obiektów budowlanych, o której mowa w załączniku do ustawy Prawo budowlane. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁰³, że: *„organ uznał VIII kategorię za prawidłową. Zestawienie kategorii obiektów stanowiące załącznik ustawy Prawo budowlane, jest niejednoznaczne, często trzeba uznaniowo przypisać kategorii do obiektu. Uznano, iż jest to osobny obiekt ze względu na brak kryteriów wyznaczających w sposób jednoznaczny kryteria obiektów stacji. Inwestor wystąpił z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie zadaszenia i takie pozwolenie organ wydał. Organ nie wydawał odrębnego pozwolenia na użytkowanie stacji paliw.”*

⁹⁵ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

⁹⁶ Decyzja z dnia 14.11.2014 r. znak: PINB.5121.83.2014.

⁹⁷ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

⁹⁸ Decyzja z dnia 03.11.2015 r. znak: PINB.5121.71.2015

⁹⁹ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

¹⁰⁰ Decyzja z dnia 30.01.2013 r. znak: PINB.5121.2.2013.

¹⁰¹ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

¹⁰² Decyzja z dnia 15.09.2016 r. znak: PINB.5121.39.2016.

¹⁰³ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

Decyzją¹⁰⁴ udzielono pozwolenia na użytkowanie „budynku sortowni i przetwarzania tworzyw sztucznych w części obejmującej pomieszczenie nr 3 w zakresie dwóch nowych segmentów bioreaktorów po trzy komory każdy”. W powyższej decyzji jak również w sporządzonym protokole kontroli obowiązkowej (pkt 8.5) nie wskazano robót wykończeniowych i budowlanych pozostałych do zakończenia budowy przedmiotowej części budynku, określonej jako pomieszczenie nr 3, pomimo że z protokołu kontroli obowiązkowej (pkt 8.8b) wynika że roboty obejmujące wykonanie pomieszczenia nr 3 nie zostały zakończone. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁰⁵, że: „organ wydał pozwolenia na użytkowanie „dwóch segmentów bioreaktorów po trzy komory każdy” tj. część obiektu budowlanego. W protokole z obowiązkowej kontroli jest zapis o wykonaniu pomieszczenia nr 3 przeznaczonego na 12 bioreaktorów z których dwa w całości zostały wykonane. Pozostała część pomieszczenia nr 3 w miarę montażu bioreaktorów będzie odbierana”.

9. Pozytywnie z uchybieniami ocenia się posiadanie upoważnień oraz uprawnień budowlanych przez osoby prowadzące kontrole.

Z protokołów kontroli obowiązkowych wynika, że kontrole co do zasady przeprowadzane są przez dwóch pracowników PINB w Jarosławiu. W każdym przypadku co najmniej jedna z tych osób posiada uprawnienia budowlane.

Z wyjaśnień¹⁰⁶ Kierownika kontrolowanej jednostki wynika że: „Osoby przeprowadzające kontrole obowiązkowe posiadają uprawnienia budowlane i upoważnienie do przeprowadzania takich kontroli na podstawie art. 59 e Prawa budowlanego tj. P. Małgorzata Schneider-Dutko, P. Zdzisław Bogusz oraz P. Jerzy Blicharz”. Pisemnych upoważnień do przeprowadzania kontroli obowiązkowych udzielonych na podstawie art. 59e Prawa budowlanego nie przedstawiono.

ZALECENIA POKONTROLNE

Wobec dokonanych ustaleń i sformułowanych ocen, w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień zaleca się:

1. Rzetelne i precyzyjne dokumentowanie w aktach spraw wszystkich okoliczności, które mają znaczenie przy rozpatrywaniu spraw, a w szczególności:
 - określanie ilości i rodzaju składanych przez strony dokumentów i załączników;
 - dołączanie do akt spraw dokumentów potwierdzających posiadanie przymiotu strony przez wnioskodawców (pełnomocnictwa, upoważnienia, aktualne na dzień złożenia wniosku odpisy KRS, itp);

¹⁰⁴ Decyzja z dnia 26.03.2015 r. znak: PINB.5121.32.2015

¹⁰⁵ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

¹⁰⁶ Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

- dołączanie do akt spraw dokumentów potwierdzających posiadania właściwych uprawnień budowlanych oraz prawa wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie przez osoby pełniące je na procedowanej budowie;
 - dołączanie do akt spraw dowodów potwierdzających zwrot dokumentów, o których mowa w art. 57 ust. 8 ustawy Prawo budowlane inwestorowi, a także przekazania odpowiednio wymaganych decyzji lub zawiadomień organom administracji architektoniczno-budowlanej, podatkowym oraz administracji geodezyjnej.
2. Prawidłowe i dokładne wypełnianie protokołów z kontroli obowiązkowych, a w przypadkach, gdy ilość koniecznych do zamieszczenia informacji nie mieści się na druku protokołu należy sporządzić odpowiedni załącznik i odnotować jego powstanie w odpowiedniej rubryce protokołu.
 3. Precyzyjne i zgodne z przepisami określanie przedmiotu i zakresu prowadzonego postępowania oraz rodzaju i kategorii obiektu budowlanego.
 4. Rzetelne i precyzyjne, zgodne z art. 57 ust 2 i art 36a ust. 6 ustawy Prawo budowlane dokumentowanie w aktach spraw wprowadzonych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę.
 5. Prawidłowe sporządzanie decyzji administracyjnych oraz zawieranie w nich wszystkich elementów wskazanych w art. 107 kpa., a w szczególności:
 - zamieszczanie w decyzjach odpowiedniej i pełnej podstawy prawnej,
 - precyzyjne i wyczerpujące określenie w sentencji decyzji przedmiotu postępowania;
 - określanie w sposób nie budzący wątpliwości zakresu i terminu robót do wykonania lub warunków użytkowania obiektu.

W terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego proszę o przekazanie informacji o wykonaniu zaleceń oraz wykorzystaniu wniosków lub o podjętych w tym celu działaniach albo przyczynach ich nie podjęcia, w odniesieniu do każdego ze sformułowanych zaleceń i wniosków.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego.

PODKARPACKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
Ryszard Wittek
mgr inż. arch. Ryszard Wittek

.....
(podpis kierownika jednostki kontrolującej)