

Rzeszów, 2018-09-04

IK.7731.2.2018

**Pani Ewa Jagiełło**  
*Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
dla Miasta Przemyśl*

## **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 88a ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 1202)* zwanej dalej Prawo budowlane, oraz art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. – *o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2011r. Nr 185, poz. 1092)*, w dniu 30 maja 2018r. i 1 czerwca 2018r. zespół kontrolerów w składzie:

1. Natalia Włodyka – ekspert nadzoru budowlanego – kierownik zespołu,
2. Marek Wójcik – ekspert nadzoru budowlanego – członek zespołu,

przeprowadzili kontrolę problemową Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla z siedzibą przy ul. Siemiradzkiego 5, 37-700 Przemyśl, zwanego dalej PINB dla Miasta Przemyśl.

Kontrola obejmuje działalność PINB dla Miasta Przemyśl w obszarze prowadzenia kontroli obowiązkowych.

Powyższą kontrolą objęto okres od dnia 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2017r.

Osobą odpowiedzialną jest Pani Ewa Jagiełło, która pełni funkcję kierownika jednostki kontrolowanej i została powołana na stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla przez Prezydenta Miasta Przemyśla.

### **I. Ocena ogólna.**

**Pozytywnie z uchybieniami ocenia się działalność Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśl w obszarze prowadzenia kontroli obowiązkowych.**

W okresie od 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2017r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśl przeprowadził 47 kontroli

obowiązkowych spełniających kryteria niniejszej oceny, w tym: 19 kontroli obowiązkowych w 2016r., oraz 28 kontroli w 2017r.

Sprawy były rejestrowane w teczkach oznaczonych odpowiednio: PINB.5121./.../.16./.../ oraz PINB.5121./.../.17./.../.

Kontrolując działalność PINB w kontrolowanym okresie, wg określonego klucza, wybrano łącznie 12 protokołów kontroli obowiązkowych (5 protokołów z 2016r. i 7 protokołów z 2017r.), co stanowi:

- 25,00% z protokołów z kontroli obowiązkowych z 2016r.

- 26,32% z protokołów z kontroli obowiązkowych z 2017r.

Ogółem skontrolowano 25,53 % z wszystkich protokołów kontroli obowiązkowych.

**Kontrola objęto protokoły kontroli obowiązkowych:**

Rok	Znak sprawy:	Nr protokołu RKO
2016	NB.5121.40.2015.S	PKO/POK/23/A/153/16
	NB.5121.6.2016.6	PKO/POK/23/A/463/16
	NB.5121.10.2016.PI1	PKO/POK/23/A/697/16
	NB.5121.12.2016.3	PKO/POK/23/A/961/16
	NB.5121.18.2016.6	PKO/POK/23/A/1122/16
2017	NB.5121.24.2016.3	PKO/POK/23/A/66/17
	NB.5121.3.2016.2	PKO/POK/23/A/218/17
	NB.5121.7.2017.6	PKO/POK/23/A/311/17
	NB.5121.12.2017.2	PKO/POK/23/A/583/17
	NB.5121.18.2017.2	PKO/POK/23/A/748/17
	NB.5121.16.2017	PKO/POK/23/A/758/17
	NB.5121.20.2017.3	PKO/POK/23/A/1059/17

## II. Oceny częściowe.

### **1. Pozytywnie z uchybieniami ocenia się przestrzeganie terminów wymaganych art. 59c ust. 1. Prawa budowlanego.**

Z dokumentów zalegających w aktach spraw wynika, że PINB dla Miasta Przemyśl przestrzega terminów przeprowadzania i zawiadamiania o kontroli obowiązkowej określonych w art. 59c ust. 1 Prawa budowlanego (z wyjątkiem dwóch spraw: NB.5121.16.2017 i NB.5121.7.2017.6 – w zakresie zawiadomienia o terminie obowiązkowej kontroli).

W sprawie znak: NB.5121.7.2017.6 organ przekroczył termin zawiadomienia o kontroli obowiązkowej o 2 dni natomiast w sprawie znak: NB.5121.16.2017 o 3 dni.

Protokoły sporządzane są bezpośrednio po kontroli (wzór protokołu PINB, natomiast w terminie późniejszym w systemie RKO).

Inwestor o terminie kontroli informowany jest telefonicznie (w aktach spraw znajduje się notatka służbowa z datą i ustalonego terminu kontroli).

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

*„Tut. organ przekroczył w pierwszym przypadku o 2 dni, a w drugim o 3 dni ustawowy termin zawiadomienia inwestora o terminie kontroli obowiązkowej z uwagi na przeoczenie pracowników oraz dużą ilość spraw wpływających do tut. Inspektoratu”.*

### **2. Pozytywnie z uchybieniami ocenia się posiadanie wymaganych upoważnień oraz uprawnień budowlanych przez osoby prowadzące kontrole.**

W PINB dla Miasta Przemyśl wszystkie kontrole obowiązkowe przeprowadzone były przez dwóch pracowników PINB.

Kontrole przeprowadzają: Pan Rafał Wach, Pani Mariola Nycz, Pan Mateusz Baran, Pan Jacek Stankiewicz, Pan Jan Legiejza, Pan Przemysław Mazur.

Uprawnienia budowlane oraz upoważnienia do przeprowadzania kontroli obowiązkowych posiadają: Pan Jan Legiejza, Pan Jacek Stankiewicz, Pan Rafał Wach.

Pozostałe osoby uczestniczące w kontrolach obowiązkowych nie posiadają uprawnień budowlanych oraz upoważnień do przeprowadzania kontroli obowiązkowych.

### **3. Pozytywnie z uchybieniami ocenia się wykonywanie protokołu na wzorze przewidzianym przepisami (lub systemie RKO) oraz kompletność jego wypełniania.**

- a) W sprawie znak: NB.5121.12.2017.2 w pkt 8.5 protokołu kontroli obowiązkowej organ nie określił zakresu i terminu wykonania robót wykończeniowych, pomimo wskazania w tym punkcie „lokale mieszkalne i usługowe w stanie developerskim”

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

*„NB.5121.12.2017.2 – tut. organ w pkt. 8.5 protokołu kontroli obowiązkowej nie określił zakresu i terminu wykonania robót wykończeniowych w lokalach mieszkalnych i usługowych (w stanie developerskim), uznając, że skuteczne egzekwowanie w/w robót po*

*sprzedaży lokali przez inwestora może być niewykonalne. Ewentualne niewykonanie robót wykończeniowych np. w jednym lokalu, wiązałoby się z kolei z uchYLENIEM decyzji pozwolenia na użytkowanie dla całego obiektu (w tym lokali wykonanymi w całości)“.*

- b) Protokoły przekazane do organu wyższego stopnia różnią się od protokołów przekazanych inwestorowi. W aktach spraw znajdują się dwa protokoły (jeden podpisany przez osoby uczestniczące w kontroli i przekazany inwestorowi, oraz drugi nie podpisany sporządzony w systemie RKO). Protokoły posiadają rozbieżności – dotyczy wszystkich skontrolowanych spraw.

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

*„Różnice pomiędzy protokołem przekazywanym inwestorowi, a protokołem przekazanym do organu wyższego stopnia są wynikiem różnych form protokołu: w wersji papierowej i elektronicznej. Wersja papierowa sporządzana przez pracowników w trakcie kontroli i przekazywana inwestorowi jest zgodna ze wzorem zamieszczonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. Ze sporządzonego protokołu w wersji papierowej dane nanoszone są do wzoru protokołu dostępnego na stronie internetowej RKO Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, w którym jest ograniczona możliwość edycji niektórych punktów protokołu, gdy wersja papierowa sporządzana w tut. organie jest podyktowana rodzajem obiektu oddawanego do użytkowania“.*

- c) W sprawach znak: *NB.5121.3.2017.2, NB.5121.6.2016.6, NB.5121.20.2017.3, NB.5121.18.2016.6, NB.5121.7.2017.6, NB.5121.40.2015.S, NB.5121.16.2017, NB.5121.18.2017.2, NB.5121.12.2016.3, NB.5121.12.2017.2, NB.5121.24.2016.3, NB.5121.10.2016.PII* organ nie określił zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym w zakresie elementów określonych w pkt 8.2 (tj. kubatury, wysokości, długości i szerokości, geometrii dachu oraz wykonania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego).

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

*„NB.5121.40.2015.S – rozbudowa i nadbudowa budynku handlowego  
NB.5121.12.2016.3 – budynek administracyjny  
NB.5121.24.2016.3 – rozbudowa budynku biurowo – magazynowego  
NB.5121.6.2016.6 – budynek mieszkalno - usługowy,  
NB.5121.20.2017.3 – budynek administracyjno – handlowy  
NB.5121.3.2017.2 – rozbudowa o dwa balkony i nadbudowa o lukarny  
NB.5121.18.2017.2 – pawilon sportowy, budynek garaż. – magazyn., trybuny zadane  
NB.5121.12.2017.2 – budynek mieszkalno – usługowy  
NB.5121.7.2017.6 – 38 boksów garażowych*

*Podczas kontroli obowiązkowych na obiektach sprawdzane są główne wymiary liniowe (długość, szerokość, wysokość pomieszczeń), powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu. Dokładne sprawdzenie kubatury wymagałoby dodatkowych i czasochłonnych obliczeń wymagających pracy w warunkach biurowych, poprzedzonych wieloma dodatkowymi pomiarami w przypadku zróżnicowanych brył obiektów budowlanych (zwłaszcza dachów), a niekiedy wymagających prac na wysokości. Wykonanie zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego sprawdzane jest w trakcie oględzin podczas kontroli obowiązkowej, natomiast szersze sprawdzenie tych elementów przeprowadzane jest w oparciu o przedkładane przez inwestora protokoły badań i inwentaryzacje powykonawcze.*

*NB.5121.18.2016.6 – sieć wodociągowa*

*NB.5121.10.2016.PII – sieć kanalizacji sanitarnej*

*NB.5121.16.2017 – sieć kanalizacji sanitarnej*

*W przypadku sieci tuż organ nie sprawdził ich długości z uwagi na fakt, że kontrola obowiązkowa odbywa się po ich zasypaniu. Sprawdzono natomiast zgodność usytuowania studzienek kanalizacyjnych czy hydrantów z projektem budowlanym. Prawdliwość wykonania przedmiotowych sieci zostało potwierdzone przez protokoły odbioru i inwentaryzacje powykonawcze“.*

- d) W sprawie znak: *NB.5121.3.2017.2* w protokole kontroli obowiązkowej organ w pkt 8.9 dotyczącym uporządkowania i właściwego zagospodarowania terenu budowy oraz terenów przyległych wpisał „nie dotyczy“.

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

*„NB.5121.3.2017.2 – tuż organ w pkt 8.9 protokołu kontroli obowiązkowej (podpisanym przez uczestniczących i przekazanym inwestorowi), dotyczącym uporządkowania i właściwego zagospodarowania terenu budowy oraz terenów przyległych omyłkowo wpisał "nie dotyczy". W protokole sporządzonym w RKO wpisano prawidłowe ustalenie – "tak"“.*

- e) Z protokołu kontroli obowiązkowej wynika, że organ nie sprawdzał zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno – budowlanym w zakresie wykonania urządzeń budowlanych oraz wykonania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem. Z pkt 8.2d i 8.2e protokołu wynika, że powyższe sprawdzane jest na podstawie protokołów lub inwentaryzacji geodezyjnej a nie na podstawie oględzin (dotyczy wszystkich kontrolowanych spraw).

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

*„Tuż organ podczas kontroli obowiązkowej sprawdza zgodność obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, w zakresie wykonania urządzeń budowlanych oraz wykonania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem. Zapisy dokonane przez tuż organ w pkt 8.2d i 8.2e protokołu są nieprecyzyjne. Sprawdzenie dokonywane jest zarówno na podstawie przedłożonych protokołów i inwentaryzacji, jak również na podstawie własnych oględzin dokonanych w trakcie kontroli obowiązkowej“.*

- f) W sprawach znak: *NB.5121.40.2015.S, NB.5121.6.2016.6* organ sporządził protokół kontroli obowiązkowej dla całego budynku a wniosek dotyczył jego rozbudowanej i nadbudowanej części.

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

*„NB.5121.40.2015.S – rozbudowa i nadbudowa budynku handlowego*

*NB.5121.6.2016.6 – budynek mieszkalno – usługowy (oddawana część usługowa)*

*Kontrolami obowiązkowymi objęte były tylko części obiektów oddawane do użytkowania. Wyniki kontroli zapisane były na wzorze protokołu z RKO, który w swym tytule nie ogranicza części obiektu lub całego obiektu“.*

- g) Sprawa znak: *NB.5121.10.2016.PII* organ nie wypełnił pkt 8.8 dotyczącego przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części przed

wykonaniem wszystkich robót budowlanych, jeżeli wniosek dotyczył części obiektu budowlanego”.

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

**„NB.5121.10.2016.PII – sieć kanalizacji sanitarnej**

*Pkt 8.8. protokołu z kontroli obowiązkowej tj. przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, a dotyczący w przedmiotowym przypadku części obiektu budowlanego tj. sieci kanalizacji sanitarnej na odcinkach [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] nie został wypełniony przez nieuwagę, natomiast decyzja udzielająca pozwolenia na użytkowanie w/w odcinków sieci kanalizacji w uzasadnieniu zawiera w treści, iż pozwolenie na użytkowanie dotyczy częściowej realizacji budowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz poinformowano inwestora, że decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa jeżeli roboty budowlane nie zostały w całości wykonane i przerwa w ich realizacji trwa dłużej niż trzy lata”*

- h) W protokołach kontroli obowiązkowej organ nie wypełnia pkt 6.2, 6.3, 6.4 zawierających dane inspektora nadzoru inwestorskiego, kierownika budowy i projektanta - dotyczy wszystkich kontrolowanych spraw.

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

*„Tut. organ nie wypełniał punktów 6.2, 6.3 i 6.4 protokołów kontroli obowiązkowych, zawierających dane inspektora nadzoru inwestorskiego, kierownika budowy i projektanta z powodu nieobecności w/w osób w trakcie kontroli. Powyższe wynika z zapisu pkt 6, który mówi o osobach uczestniczących w kontroli”.*

#### **4. Pozytywnie z uchybieniami ocenia się prawidłowość określania i zakwalifikowania obiektu poddanego kontroli.**

- W sprawie znak: NB.5121.3.2017.2 organ zakwalifikował rozbudowę i nadbudowę poddasza mieszkalnego, budynku mieszkalno – usługowego do XVII kategorii obiektów budowlanych.

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

*„NB.5121.3.2017.2 – inwestycja dotycząca rozbudowy i nadbudowy poddasza mieszkalnego w budynku mieszkalno – usługowym zrealizowana została w poparciu o decyzję Prezydenta Miasta Przemysła nr 19/2015 z dnia 10.02.2015r. Projekt budowlany stanowiący załącznik do w/w decyzji zakładał m. in. zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na usługowy (kategoria XVII) – bez części mieszkalnej. Inwestor zgłoszeniem z dnia 29.08.2016r. dokonał zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowanego na pomieszczenia użytkowe mieszkalne. Tym samym przedmiotowy budynkiem zaczął pełnić funkcję budynku mieszkalnego – usługowego (kategoria XIII). Tut. organ dokonując kwalifikacji obiektu do kategorii XVII kierował się projektem stanowiącym załącznik do decyzji pozwolenia na budowę, nie uwzględniając omyłkowo zgłoszenia dokonanego w trakcie inwestycji (załącznik: decyzji PMP nr 19/2015 z dnia 10.02.2015r. oraz pismo PMP z dnia 21.10.2016r. o braku sprzeciwu do zgłoszenia)”.*

- W sprawie znak: NB.5121.6.2016.6 organ zakwalifikował do XIII kategorii obiektów budowlanych, część handlową budynku mieszkalno – usługowego.

W stosunku do powyższego stanu kontrolowany wyjaśnił:

*„NB.5121.6.2016.6 – Tut. organ kwalifikując do XIII kategorii obiektów budowlanych, część handlową budynku mieszkalno – usługowego, kierował się kategorią nadaną, dla całego obiektu budowlanego przez organ administracji architektoniczno budowlanej, w decyzji pozwolenia na budowę oraz kategorią określoną w załączniku ustawy Prawo budowlane (tj. kat. XIII – pozostałe budynki mieszkalne)”*.

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

Żaden z kontrolowanych protokołów nie zawierał informacji o załącznikach.

**6. Pozytywnie ocenia się kompletność podpisów osób uczestniczących w kontroli.**

Wszystkie protokoły kontroli obowiązkowych zostały podpisane przez osoby uczestniczące w kontroli.

**7. Pozytywnie ocenia się potwierdzenie przekazywanie egzemplarza protokołu inwestorowi zgodnie z art. 59d ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.**

Wszystkie protokoły kontroli obowiązkowych zostały przekazane inwestorowi bądź pełnomocnikowi inwestora, posiadającemu stosowne pełnomocnictwo.

### **ZALECENIA POKONTROLNE**

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

1. Przestrzeganie zasady, aby w ciągu 7 dni od dnia wpływu wniosku o pozwolenie na użytkowanie inwestor został zawiadomiony o terminie przeprowadzenia kontroli obowiązkowej lub poinformowany o niekompletności wniosku bądź stwierdzonych brakach i nieścisłościach, i wezwany do jego uzupełnienia.
2. Rzetelne i precyzyjne sporządzanie protokołów z kontroli obowiązkowych poprzez dokładne wypełnianie wszystkich punktów protokołu.
3. Dokładne określanie w protokołach obiektu budowlanego lub jego części, która poddawana jest kontroli obowiązkowej.
4. Prawidłowe określanie w protokole kontroli obowiązkowej kategorii obiektu budowlanego poddawanego kontroli.
5. Wypełnianie egzemplarza protokołu kontroli obowiązkowej w postaci elektronicznej, przekazywanego do organu wyższego stopnia w sposób jednolicie brzmiący z protokołem doręczonym inwestorowi i protokołem pozostawionym w PINB.

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.

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze

Kierownik jednostki kontrolowanej nie skorzystał z uprawnienia do zgłoszenia zastrzeżeń, dlatego wystąpienie pokontrolne sporządzono w oparciu o treść projektu wystąpienia pokontrolnego, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego.

PODKARPACKI  
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO

mgr inż. arch. *Ryszard Witek*

(podpis kierownika jednostki kontrolującej)