



Warszawa, 3 marca 2020 r.

**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DIK.42.9.2018

**Pan
Andrzej Kłosowski
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla m. st. Warszawy**

**Wystąpienie pokontrolne
sporządzone w wyniku kontroli problemowej
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy**

W dniach 5 listopada – 14 grudnia 2018 r. oraz 7 – 18 stycznia 2019 r. zespół kontrolerów w składzie: Sebastian Szymczuk – naczelnik wydziału (kierownik zespołu), Grzegorz Wijkowski – naczelnik wydziału (członek zespołu), działając z upoważnienia Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego¹, przeprowadził w trybie zwykłym kontrolę problemową Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta stołecznego Warszawy².

Zakresem kontroli objęto:

- podstawy prawne działania, w tym umocowanie kierownika jednostki kontrolowanej do pełnienia funkcji PINB, statut, regulaminy, upoważnienia,
 - strukturę zatrudnienia, w tym stan kadrowy, kwalifikacje zawodowe, zakresy obowiązków,
 - procedury i postępowania administracyjne we wszystkich sprawach, w których jako właściciel, zarządca bądź inwestor występowały [...], a dotyczące obiektów budowlanych położonych przy ulicy: [...], jak również położonych przy ulicy: [...],
 - podejmowanie dodatkowego zatrudnienia oraz przestrzeganie zakazu wykonywania czynności lub zajęć sprzecznych z obowiązkami wynikającymi z ustawy³ lub podważających zaufanie do służby cywilnej, przez pracowników będących pracownikami służby cywilnej,
 - przestrzeganie zakazu wykonywania zajęć pozostających w sprzeczności z obowiązkami albo mogących wywołać podejrzenie o stronnictwo lub interesowność przez PINB będącego urzędnikiem państwowym,
 - przestrzeganie ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej przez kierownika jednostki kontrolowanej, jego zastępcę i kierowników wydziałów,
 - sprawowanie nadzoru nad pracownikami,
- w okresie od 1 stycznia 2006 r. do dnia kontroli.

¹ Zwanego dalej GINB.

² Zwanego dalej PINB.

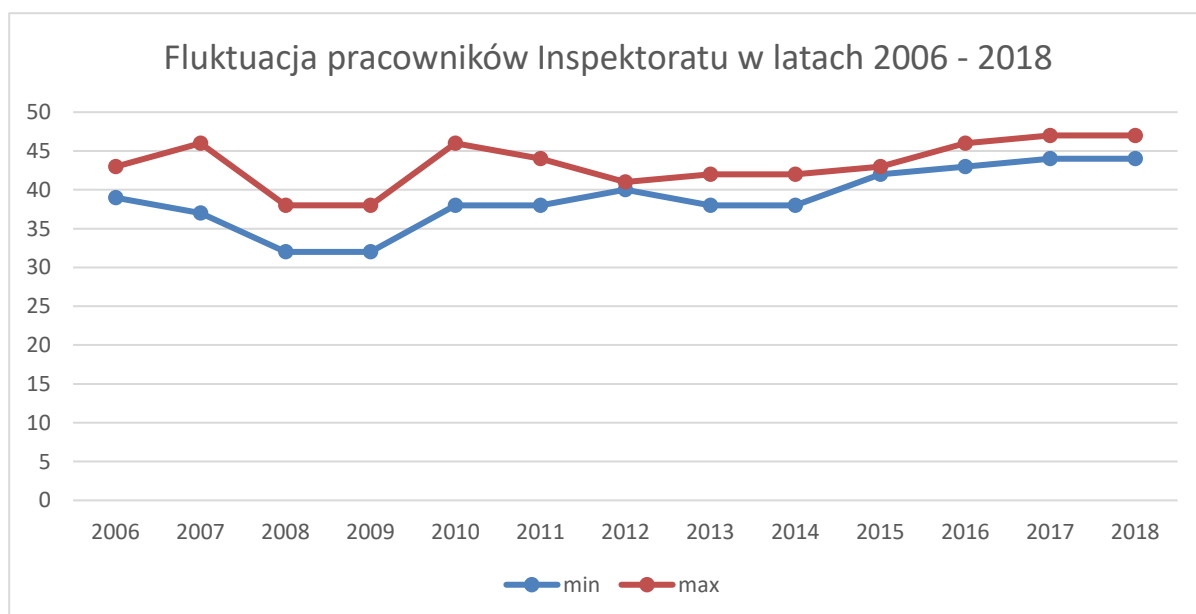
³ Ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o służbie cywilnej (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1559 z późn. zm.).

Funkcję PINB pełnił Pan Andrzej Kłosowski powołany na stanowisko przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dniem 1 kwietnia 2008 r.⁴ W okresie objętym kontrolą funkcję tę pełnili również:

- Pan Artur Czyż (od 2 sierpnia 2007 r. do 31 marca 2008 r., jako pełniący obowiązki PINB),
- Pani Jadwiga Dłuska (od 13 listopada 2006 r. do 31 lipca 2007 r.),
- Pan Jacek Laskowski (od 25 marca 2004 r. do 12 listopada 2006 r.).

Swoje zadania PINB wykonuje przy pomocy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta stołecznego Warszawy⁵. W okresie objętym kontrolą w Inspektoracie, oprócz kierownika jednostki kontrolowanej, zatrudnionych było od 32 do 47 pracowników merytorycznych, przy czym w poszczególnych latach sytuacja kadrowa przedstawiała się następująco:

- w 2006 r. od 39 do 43 pracowników,
- w 2007 r. od 37 do 46 pracowników,
- w 2008 r. od 32 do 38 pracowników,
- w 2009 r. od 32 do 38 pracowników,
- w 2010 r. od 38 do 46 pracowników,
- w 2011 r. od 38 do 44 pracowników,
- w 2012 r. od 40 do 41 pracowników,
- w 2013 r. od 38 do 42 pracowników,
- w 2014 r. od 39 do 42 pracowników,
- w 2015 r. od 42 do 43 pracowników,
- w 2016 r. od 43 do 46 pracowników,
- w 2017 r. od 44 do 47 pracowników,
- w 2018 r. od 44 do 47 pracowników.



⁴ Akt powołania PINB z 10 marca 2008 r. (znak: KS.WK.MO-1130/23/2008).

⁵ Zwanego dalej Inspektoratem, z siedzibą przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11 w Warszawie.

Wewnętrzną strukturę oraz zasady szczegółowej organizacji Inspektoratu określono w regulaminie organizacyjnym. Jak wynika z regulaminów obowiązujących w okresie objętym kontrolą⁶, PINB kieruje pracą Inspektoratu przy pomocy kierowników oddziałów. Ponoszą oni bezpośrednią odpowiedzialność za realizację powierzonych im przez PINB zadań oraz zapewniają zgodne z prawem wykonywanie przypisanych oddziałom zadań i w tym zakresie ponoszą odpowiedzialność przed PINB.

Załatwianie spraw dotyczących obiektów budowlanych, w których jako właściciel, zarządca bądź inwestor, występowały [...], należało do właściwości:

- I Oddziału Terenowego w zakresie: ul. [...]. Osobą odpowiedzialną był kierownik I Oddziału Terenowego. Funkcję tę w okresie objętym kontrolą pełnili: Pani Barbara Matalińska⁷ oraz Pan Artur Banaszek,
- II Oddziału Terenowego w zakresie ul. [...]. Osobą odpowiedzialną był kierownik II Oddziału Terenowego. Funkcję tę w okresie objętym kontrolą pełnili: Pani Teresa Zduńczyk⁸ oraz Pan Grzegorz Pawłowski,
- III Oddziału Terenowego w zakresie: ul. [...]. Osobą odpowiedzialną był kierownik III Oddziału Terenowego. Funkcję tę, w okresie objętym kontrolą pełnili: Pani Joanna Gąsiorowska-Filipczuk⁹, Pani Teresa Zduńczyk oraz Pani Stanisława Poboży,
- Oddziału Egzekucji, który zgodnie z regulaminem organizacyjnym prowadził postępowania egzekucyjne. Osobą odpowiedzialną był kierownik Oddziału Egzekucji. Funkcję tę w okresie objętym kontrolą pełnili: Pan Michał Głowacki oraz Pani Teresa Zduńczyk.

Spośród pracowników biorących udział w sprawach dotyczących robót i obiektów budowlanych związanych z [...]:

- 20 pracowników posiadało upoważnienia do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego¹⁰,
- 26 pracowników posiadało upoważnienia do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych¹¹,

⁶ M.in. Zarządzenie PINB nr 10/2017 z 14 grudnia 2017 r.

⁷ Od dnia 1 lipca 2010 r.

⁸ Od dnia 18 czerwca 2012 r.

⁹ Od dnia 1 lutego 2010 r.

¹⁰ Pani Dorota Otręba, Pani Teresa Kołacińska, Pan Zbigniew Nagadowski, Pani Karolina Demianiuk, Pan Michał Głowacki, Pani Barbara Matalińska, Pani Joanna Gąsiorowska-Filipczuk, Pani Teresa Zduńczyk, Pan Krzysztof Słociak, Pan Sebastian Dytkowski, Pani Zofia Grażyna Orłowska, Pani Elżbieta Łakomy, Pani Anna Grzegorzówka-Piech, Pani Stanisława Poboży, Pani Katarzyna Głowacka-Magdziak, Pani Teresa Wszelaka, Pani Grażyna Maria Madziar, Pan Alfred Jan Borkowski, Pan Andrzej Chodorowski, Pan Marcin Malinowski.

¹¹ Pani Karolina Demianiuk, Pan Krzysztof Słociak, Pan Sebastian Dytkowski, Pani Stanisława Poboży, Pan Artur Banaszek, Pani Katarzyna Czermak-Brzozowska, Pani Anna Grzegorzówka-Piech, Pani Ewelina Strzemieczna, Pani Katarzyna Głowacka-Magdziak, Pan Zbigniew Nagadowski, Pani Teresa Kołacińska, Pani Zofia Grażyna Orłowska, Pani Anna Kopania, Pani Teresa Wszelaka, Pani Anna Palińska, Pan Alfred Jan Borkowski, Pan Michał Głowacki, Pani Dorota Otręba, Pani Grażyna Maria Madziar, Pani Joanna Gąsiorowska-Filipczuk, Pani Agnieszka Plackowska, Pani Elżbieta Łakomy, Pani Barbara Matalińska, Pan Dawid Sierżputowski, Pan Andrzej Chodorowski, Pan Marcin Malinowski.

- 10 pracowników posiadało upoważnienia do podpisywania pism i rozstrzygnięć w imieniu PINB¹².

Odnosnie podejmowania dodatkowych zajęć, przez pracowników Inspektoratu, kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹³, że *każdy pracownik Inspektoratu złożył lub składa (w przypadku osób zatrudnionych) oświadczenie, iż nie jest dodatkowo zatrudniony, ani nie wykonuje zajęć na rzecz innego pracodawcy, które pozostawałyby w sprzeczności z jego obowiązkami (...), czy też mogły by wywołać podejrzenie o stronniczość lub interesowność, a także zobowiązanie do zgłoszenia pracodawcy dodatkowego zatrudnienia w celu uzyskania jego zgody.*

Odnosnie sprawowania nadzoru nad pracownikami, kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁴, że nadzór nad pracownikami cyt.: *sprawuje (...) przy pomocy kierowników oddziałów, którzy ponoszą bezpośrednią odpowiedzialność za realizację powierzonych im przez Inspektora zadań. Oddziałami kierują kierownicy na zasadzie jednoosobowego kierownictwa zapewniając właściwe ich funkcjonowanie, w tym prawidłową organizację pracy. (...) Kierownicy oddziałów zapewniają zgodne z prawem wykonywanie przypisanych oddziałom zadań i w tym zakresie ponoszą odpowiedzialność przez Inspektorem. Sprawne funkcjonowanie Inspektoratu, tworzenie jak najlepszych warunków do jego działania oraz prawidłową organizację pracy zapewnia Inspektor, działając przy pomocy kierowników oddziałów. (...) W okresie objętym kontrolą (...) stosowano kary upomnienia lub nagany z wpisem do akt, w sytuacji gdy z nieuzasadnionych przyczyn pracownik nie załatwił sprawy w terminie lub prowadził postępowanie dłużej niż to było niezbędne do załatwienia sprawy. Ukarano w ten sposób 12 pracowników.*

I. Ocena ogólna

Negatywnie ocenia się działalność PINB w zakresie objętym kontrolą.

Przy dokonaniu oceny działalności jednostki kontrolowanej wzięto pod uwagę skalę, rodzaj i przyczyny stwierdzonych nieprawidłowości oraz skutki, jakie te nieprawidłowości wywołały. Wpływ na ocenę miały również wyjaśnienia złożone przez kierownika jednostki kontrolowanej.

Ocena ogólna wynika z oceny ustaleń opisanego poniżej stanu faktycznego.

II. Ustalenie stanu faktycznego

Ustaleń i oceny stanu faktycznego dokonano na podstawie spraw udostępnionych przez kierownika jednostki kontrolowanej.

A. [...] ul. [...], w których występowały [...].

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]
--

¹² Pani Barbara Matalińska, Pani Joanna Gąsiorowska-Filipczuk, Pan Michał Głowacki, Pani Karolina Demianiuk, Pan Artur Banaszek, Pani Stanisława Poboży, Pani Alina Celińska, Pani Małgorzata Kowalewska, Pani Teresa Kosińska, Pani Anna Kopania.

¹³ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 24 stycznia 2019 r.

¹⁴ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 24 stycznia 2019 r.

1. Sprawa: PINB/7352/1912/10422/IOT/KŁ/06 – dotycząca stanu technicznego budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 6 sierpnia 2006 r., w wyniku interwencji pracowników Straży Miejskiej, przeprowadzono oględziny. Podczas tych czynności stwierdzono¹⁵ m.in., że cyt. *budynek ogólnie jest w złym stanie technicznym, na ostatniej kondygnacji w lok. nr 36 występuje silne zalanie z poddasza wodami opadowymi, na poddaszu nad lokalem więźba dachowa silnie ugięta, strop nad lokalem w bardzo złym stanie technicznym, instalacja elektryczna nieczynna, w sąsiednim lokalu nr 37 występuje silne zawilgocenie stropu, silne ugięcie połaci dachowej oraz zaciekający dach, grozi zawaleniem dachu, intensywnie postępuje pogorszenie stanu technicznego budynku.*

W dniu 14 września 2006 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo lokatora budynku (ponowione pismem z 25 października 2006 r.) zawierające prośbę o cyt. *wydanie nakazu o wykwaterowanie z lokalu z uwagi na stan techniczny budynku.*

PINB decyzją z 30 października 2006 r.¹⁶ nakazał Prezydentowi m. st. Warszawy w trybie art. 68 Prawa budowlanego opróżnienie budynku z powodu cyt. *bezpośredniego zagrożenia zawaleniem dachu oraz* zarządził wygrodzenie strefy zagrożenia uniemożliwiającej dostęp osób trzecich, umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa (...) oraz zakazie wstępu do budynku (...).

Podczas kolejnych oględzin¹⁷ przeprowadzonych 5 listopada 2006 r. stwierdzono m.in., że cyt. *dach budynku ma zniszczone poszycie, z powodu opadów śniegu i deszczu uległo zalaniu mieszkanie nr 36, brak zniszczenia konstrukcji dachu ani żadnego innego elementu konstrukcyjnego.*

Decyzją z 5 stycznia 2007 r.¹⁸ PINB na podstawie art. 132 k.p.a. zmienił ww. decyzję i nakazał Prezydentowi m. st. Warszawy opróżnienie ostatniej kondygnacji sekcji znajdującej się na południe od klatki schodowej oficyny oraz zarządził wygrodzenie strefy zagrożenia przed dostępem osób trzecich, umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa (...) oraz zakazie wstępu do strefy zagrożenia (...), a także wykonanie zabezpieczeń przed spadającymi elementami.

W dniu 23 lipca 2007 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek od nowego właściciela – Pana [...] o wszczęcie postępowania w sprawie złego stanu technicznego budynku. Pismem z 27 lutego 2008 r. PINB zawiadomił o wszczęciu postępowania.

Następnie 28 marca 2008 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo nowego właściciela z wnioskiem o cyt. *wydanie decyzji w przedmiocie zakazania użytkowania i opróżnienia budynku.*

Decyzją z 27 maja 2008 r.¹⁹ PINB nakazał Panu [...] cyt. *opróżnienie budynku z powodu wystąpienia bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania oraz bezpośredniego zagrożenia zawaleniem się konstrukcji dachowej w terminie natychmiastowym oraz* zarządził wydzielenie strefy zagrożenia uniemożliwiającej dostęp osób trzecich, umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia

¹⁵ Protokół Nr IOT/367/06.

¹⁶ Nr IOT/138/2006.

¹⁷ Protokół Nr IOT/568/2006.

¹⁸ Nr IOT/2/2007.

¹⁹ Nr IOT/170/2008.

bezpieczeństwa (...) oraz zakazie wstępu do budynku (...), a także wykonanie doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiającej dostęp osób trzecich (...).

W dniu 19 czerwca 2008 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo Pana [...] o zmianę ww. decyzji cyt. *w ten sposób, aby jej adresatem poza właścicielem został również zarządca budynku*.

Decyzją z 9 lutego 2009 r.²⁰ PINB na podstawie art. 155 k.p.a. odmówił zmiany decyzji z 27 maja 2008 r.²¹

Decyzją Nr 809/09 z 28 kwietnia 2009 r. Mazowiecki WINB utrzymał ww. decyzję w mocy.

Upomnieniem z 13 marca 2009 r. PINB wezwał właścicieli do wykonania obowiązku opróżnienia budynku i wykonania zabezpieczeń wskazanych w decyzji z 27 maja 2008 r. W wyniku czynności kontrolnych przeprowadzonych 23 czerwca 2009 r. stwierdzono niewykonanie obowiązku w części dotyczącej opróżnienia budynku. Obecny współwłaściciel zobowiązał się do wykonania obowiązku do końca lipca 2009 r.

Decyzją z 24 sierpnia 2009 r.²² PINB stwierdził wygaśnięcie decyzji z 30 października 2006 r.²³ nakazującej Prezydentowi m. st. Warszawy opróżnienie budynku oraz wykonanie czynności określonych w punktach 1 i 2 ww. decyzji wraz z decyzją z 5 stycznia 2007 r.²⁴ zmieniającą decyzję z 30 października 2006 r.

W dniu 21 września 2009 r. PINB wystawił na zobowiązanych tytuł wykonawczy TYT-3. W trakcie kontroli w dniu 23 lutego 2010 r. stwierdzono niewykonanie obowiązku w części dotyczącej opróżnienia budynku.

W dniu 7 czerwca 2011 r. PINB wystawił tytuł wykonawczy TYT-3 na nowych zobowiązanych [...] oraz [...].

W dniu 22 czerwca 2011 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo właścicieli zawierające zarzuty w sprawie prowadzenia postępowania egzekucyjnego. Postanowieniem z 23 września 2011 r.²⁵ PINB uznał przedstawione zarzuty w postępowaniu egzekucyjnym za nieuzasadnione.

W dniu 5 października 2011 r. do Inspektoratu wpłynęło zażalenie właścicieli na ww. postanowienie. Mazowiecki WINB postanowieniem Nr 1600/11 z 7 listopada 2011 r. umorzył postępowanie zażaleniowe.

W trakcie kontroli 12 października 2011 r. stwierdzono wykonanie obowiązku.

Postanowieniem z 19 października 2011 r.²⁶ PINB odstąpił od czynności egzekucyjnych.

Ocena ustalonego stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

²⁰ Nr IOT/53/2009.

²¹ Nr IOT/170/2008.

²² Nr IOT/383/2009.

²³ Nr IOT/138/2006.

²⁴ Nr IOT/2/2017.

²⁵ Nr EN/191/11.

²⁶ Nr EN/211/11.

1. Niepodjęcie w 2006 r. dalszych działań w trybie art. 66 Prawa budowlanego, a także, pomimo wszczęcia postępowania, niepodjęcie dalszych działań w związku ze stwierdzeniem złego stanu technicznego budynku, w tym niezafatwienie sprawy poprzez wydanie decyzji.
2. Niestaranne zebranie materiału dowodowego i niekorzystanie z wszelkich dowodów mających na celu wyjaśnienie istotnych okoliczności, które pozwoliłyby w sposób jednoznaczny i niebudzący wątpliwości na uznanie, że bezspornie wystąpiły podstawy do wydania decyzji o opróżnieniu budynku w całości lub w części, w trybie art. 68 Prawa budowlanego.

Jako przyczyny ww. nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *żadna z osób uczestniczących w postępowaniu (...) nie jest już pracownikiem PINB (...) trudno mi się odnieść do uchybień w przebiegu postępowania (...) uchybienia (...) nie były zamierzone i mogły wynikać jedynie z braku odpowiedniej obsady, częstej rotacji pracowników, dużej ilości wniosków do rozpoznania, budżet PINB pozwala na zatrudnienie określonej ilości pracowników etatowych, ilość ta nie jest wystarczająca, brak jest możliwości indywidualnego przyuczania nowozatrudnionych pracowników, których wykształcenie niejednokrotnie nie jest związane z administracją, czy budownictwem, którzy nie posiadają niezbędnego w tej pracy doświadczenia. Ponadto, wyjaśnił m.in., że *postępowanie (...) co do zasady powinna kończyć decyzja (...) w omawianej sprawie właściciel rozpoczął wykonywanie robót, jak wskazał w podaniu z dnia 12 lipca 2011 r.**

3. Wystawienie tytułu wykonawczego nr 54/09 ze zwłoką. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *postępowanie egzekucyjne nie podlega zasadzie określonej w art. 12 k.p.a. (...) czas trwania postępowania egzekucyjnego, tudzież szybkość podejmowania czynności egzekucyjnych (...) uzależnione jest od zaistnienia okoliczności faktycznych oraz prawnych, formalnych oraz stopnia ich skomplikowania (...) pod uwagę winny zostać wzięte również realne możliwości organizacyjno – logistyczne zobowiązanego (...) aby zastosowany środek egzekucyjny przyniósł oczekiwany skutek (...) nie zaś działał na zobowiązanego dezorganizująco i zubożająco (...).*
4. Niepodejmowanie po wszczęciu postępowania egzekucyjnego dalszych czynności przewidzianych w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji²⁷. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *zastosowanie środka egzekucyjnego (...) wymaga od organu badania kryterium celowości, jak również zastosowania się do zasady najmniejszej uciążliwości (...) zobowiązany doprowadził do całkowitego wykonania obowiązku bez konieczności oddziaływania nań przy użyciu środków egzekucyjnych (...).*
5. Wydanie decyzji w trybie art. 132 k.p.a. po upływie 7 dni od dnia otrzymania odwołania, tj. po utracie uprawnień do dokonania autokontroli.
6. Wydanie na podstawie art. 162 k.p.a. decyzji stwierdzającej wygaśnięcie decyzji z 30 października 2006 r. pomimo nieistnienia przesłanek do jej wydania.

²⁷ Dz.U. z 2019 r. poz. 1438 z późn. zm., zwanej dalej o.p.e.a.

7. Kilkumiesięczna opieszałość w rozpatrzeniu wniosku o zmianę decyzji w trybie art. 155 k.p.a.

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokołach z 6 sierpnia 2006 r. oraz 5 listopada 2006 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania po upływie 7 miesięcy od wpływu wniosku w tej sprawie.
3. Niewskazanie w protokole z 5 listopada 2006 r. charakteru uczestnictwa osoby w dokonywanych czynnościach oraz powodów odmowy podpisania protokołu.
4. Przenoszenie w upomnieniu na zobowiązanego ciężaru poinformowania o wykonaniu obowiązku, w sytuacji gdy sprawdzenie jego wykonania należy do organu nadzoru budowlanego.
5. Zawarcie w postanowieniu z 19 października 2011 r. sprzecznych zapisów w zakresie uzasadnienia faktycznego wydanego rozstrzygnięcia.
6. Prowadzenie sprawy stanu technicznego budynku w sposób przewlekły.

2. Sprawa: PINB/IOT/DP/7352/18301/11 – dotycząca robót budowlanych prowadzonych w budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 12 lipca 2011 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo współwłaścicieli budynku²⁸ informujące o zamiarze przystąpienia do cyt. *prac porządkowych i remontowych z dniem 19 lipca 2011 r.* wskazując zakres robót przewidzianych do wykonania, tj. m.in. rozebranie uszkodzonego poszycia dachowego, demontaż instalacji i urządzeń, rozebranie podłóg, zbitcie tynków.

Kolejne pismo zawierające wniosek o cyt. *wszczęcie postępowania w sprawie usunięcia nieprawidłowości w budynku, który znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, zagrażającym życiu i zdrowiu ludzi oraz bezpieczeństwu publicznemu* wpłynęło do Inspektoratu 5 grudnia 2011 r.

W protokole oględzin²⁹ z 20 stycznia 2012 r. stwierdzono m.in., że cyt. *w budynku trwają roboty budowlane polegające na wyburzeniu części ścian działowych murowanych oraz rozbiórce ścian drewnianych, zbitciu wszystkich tynków na ścianach wewnątrz budynku, rozebraniu warstw podłogowych, stropów w lokalach oraz usunięciu polepy z poddasza, ściana konstrukcyjna od strony ul. [...] zewnętrzna nie posiada przewiązki ze ścianą wewnętrzną, na ścianie tej występują liczne zarysowania, ściana zawilgocona, dach konstrukcji drewnianej, widoczne ugięcie, zawilgocenia oraz ubytki deskowania, strop między ostatnią kondygnacją mieszkalną, a poddaszem – drewniany, ugięty, występują liczne zarysowania skośne i pionowe, w pomieszczeniach wyburzone są wszystkie ściany działowe, wykonano odkrywki w podłożu, stolarka drewniana stan zły, wszystkie urządzenia sanitarne, instalacje są zdemontowane, stropy w budynku stwarzają zagrożenie, pilnie założyć*

²⁸ [...]

²⁹ Nr OT-I/120/2012.

plomby na zarysowaniach na ścianach zewnętrznych, budynek w złym stanie technicznym, nie jest zamieszkały.

W związku z pismami skarżącego z 31 stycznia 2012 r., z 7 marca 2012 r. oraz 3 września 2012 r. informującymi cyt. o *stanie zagrożenia bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi*, PINB 7 września 2012 r. przeprowadził kontrole.

W protokole kontroli³⁰ stwierdzono m.in., że cyt. *trwają roboty budowlane elewacyjne od strony ul. [...], rusztowania bez zabezpieczeń, wymiana stropów, brak osoby nadzorującej w/w roboty w dniu kontroli, brak tablicy informacyjnej, ogólny bałagan na budowie zalegający gruz, pracownik wykonujący roboty przekazał nr telefonu do kierownika budowy, uzgodniono z nim termin jego przybycia do PINB w dn. 10.09 2012.*

W protokole kontroli z 8 listopada 2012 r.³¹ stwierdzono m.in., że cyt. *w budynku wykonano roboty budowlane, w lokalach stropy są częściowo podstemplowane, w dniu kontroli nie były prowadzone roboty, roboty wykonano bez zgody organu arch. bud.*

W dniu 20 marca 2013 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo z Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście przekazujące wniosek [...] o zbadanie legalności prowadzonych robót budowlanych.

W protokole kontroli z 26 marca 2013 r.³² stwierdzono m.in., że cyt. *trwają roboty budowlane związane z wymianą stropów, pogłębieniem piwnic, budową balkonów, wykonaniem przyłącza wodociągowego, roboty prowadzone bez pozwolenia.*

Postanowieniem z 27 marca 2013 r. na podstawie art. 50 Prawa budowlanego PINB wstrzymał prowadzenie robót budowlanych nakazując wykonanie niezbędnych zabezpieczeń oraz nakładając obowiązek wykonania i przedłożenia w terminie 30 dni inwentaryzacji wraz z oceną techniczną dotychczas wykonanych robót.

W protokole kontroli z 18 kwietnia 2013 r.³³ stwierdzono m.in., że cyt. *w budynku kontynuowane są roboty budowlane.*

Decyzją z 10 maja 2013 r.³⁴ PINB na podstawie art. 50 Prawa budowlanego nakazał [...], zaniechanie dalszych robót budowlanych w budynku, prowadzonych bez wymaganej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ocena ustalonego stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Brak bezzwłocznych działań pomimo zgłoszenia robót i złego stanu technicznego budynku (wniosek z 12 lipca 2011 r.). Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *przyczynami była duża ilość spraw (...) wnioski rozpatrywane są po analizie i określeniu pilności (...) treść podania nie wskazywała na konieczność niezwłocznego podjęcia działań.*
2. Niedokonanie bezzwłocznego wstrzymania robót budowlanych po stwierdzeniu nieprawidłowości już po pierwszej kontroli, która uzasadniała wydanie

³⁰ Nr OT-I/1355/20120.

³¹ Nr OT-I/1755/2012.

³² Nr IOT/473/2013.

³³ Nr IOT/575/2013.

³⁴ Nr IOT/253/2013.

rozstrzygnięcia w tym zakresie. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *inspektor kontrolujący skontaktował się telefonicznie z osobą nadzorującą roboty celem wezwania do złożenia wyjaśnień (...) materiał nie był wystarczający do wydania postanowienia.*

3. Nałożenie w protokole kontroli obowiązku (czynność nie przewidziana w przepisach prawa). Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *niewątpliwie stan techniczny obiektu w trakcie oględzin budził uzasadnione wątpliwości, a do czasu sporządzenia szczegółowej ekspertyzy należało monitorować zarysowania na ścianach budynku (...).*
4. Niepodjęcie działań przewidzianych w Prawie budowlanym po stwierdzeniu podczas kontroli złego stanu technicznego budynku stwarzającego zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz bezpodstawne skierowanie pisma do pełnomocnika współwłaścicieli, aby wystąpili do Urzędu m. st. Warszawy z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na budowę. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *budynek nie był zamieszkały, obiekt wymagał opracowania projektu wymiany elementów konstrukcyjnych (...) wszelkie roboty budowlane (...) wymagały zaopiniowania przez organ konserwatorski (...) organ administracji architektoniczno-budowlanej procedował w przedmiocie wydania pozwolenia na roboty budowlane polegające na wzmocnieniu konstrukcji budynku.*
5. Nieprzeprowadzenie postępowania wyjaśniającego w zakresie odpowiedzialności zawodowej wobec osoby przeprowadzającej kontrolę okresową, ze względu na niespełnienie obowiązku, polegającego na nieprzesłaniu kopii protokołu z tej kontroli do organu nadzoru budowlanego. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *bez znaczenia, w mojej ocenie, pozostaje fakt kto przedłożył ww. protokół, dla organu nadzoru budowlanego przesłanką do podjęcia działań jest wpływ takiego protokołu (...).*
6. Brak skonkretyzowania zakresu robót zabezpieczających w postanowieniu o wstrzymaniu robót budowlanych. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *organ wydając postanowienie (...) wskazuje konieczność wykonania doraźnych zabezpieczeń, szczegółowe zabezpieczenia powinna określić osoba nadzorująca roboty działająca z ramienia inwestora.*
7. Wydanie decyzji nakazującej zaniechanie dalszych robót budowlanych w budynku, pomimo braku przesłanek do jej wydania. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *wydając decyzję nakazującą zaniechanie dalszych robót organ podtrzymał swoje stanowisko odnośnie konieczności opracowania projektu na roboty budowlane, o wykonanie których wnioskował właściciel obiektu.*
8. Brak zbadania prawa do udzielenia pełnomocnictwa. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *organ nie bada prawa do udzielenia pełnomocnictwa i nie sporządza na tę okoliczność adnotacji w aktach sprawy.*

Uchybienia:

1. Naruszenie zasady szybkości postępowania.
2. Niedołączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

3. Sprawa: PINB.IOT.5160.118.2014.K – dotycząca robót budowlanych prowadzonych w budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 15 października 2014 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo z Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście zawierające wniosek o kontrole budynku w związku wykonywaniem robót budowlanych.

W protokole oględzin z 30 października 2014 r.³⁵ stwierdzono m.in., że cyt. *trwają roboty budowlane związane z remontem elewacji, od podwórka widoczny jest rozebrany dach i strop nad ostatnią kondygnacją, brak tablicy informacyjnej przy przejściu dla pieszych, budowa prowadzona bez nadzoru, kontener budowlany ustawiony na jezdni.*

W dniu 7 listopada 2014 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo kierownika budowy informujące, iż prowadzono roboty budowlane w oparciu o pozwolenie na remont elewacji kamienicy i jej przebudowę oraz remont dachu budynku, a także w związku ze stanem awaryjnym konstrukcji stropu poddasza i poszycia dachu, które według sporządzonej ekspertyzy mykologiczno-budowlanej zagrażało życiu i zdrowiu ludzi.

Podczas oględzin przeprowadzonych 27 listopada 2014 r. stwierdzono, m.in., że:

- protokół nr IOT/1467/2014 – (dotyczący robót budowlanych polegających na przebudowie kamienicy) cyt. *w budynku trwają roboty budowlane, inwestor uzyskał dec. [...] z dn. [...] na przebudowę kamienicy, zgłoszenie rozp. robót do PINB 27 października 2014, rozpoczęcie robót wg dziennika [...] wyd. w dn. [...], niezgodnie z projektem rozebrano całkowicie dach konstrukcji drewnianej oraz strop nad ostatnią kondygnacją, budynek nie jest zabezpieczony przed zalewaniem wodami opadowymi, tablica informacyjna umieszczona w widocznym miejscu, w budynku są wykonane podbicia fundamentów; kierownik oświadcza, że zostały one wykonane przed wydaniem pozwolenia na przebudowę, wg oświadczenia pełnomocnika inwestora roboty wykonano w pierwszym tygodniu października 2014 r.*
- protokół nr IOT/1468/2014 – (dotyczący robót budowlanych na elewacji budynku), cyt. *inwestor uzyskał pozwolenie nr [...] z dnia [...] na remont elewacji kamienicy, kierownik budowy nieobecny, wpis o rozpoczęciu robót w dzienniku budowy z dnia 21 sierpnia 2014 r., niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym wykonano docieplenie elewacji od podwórka wełną mineralną gr. 12 cm projekt przewiduje 6 cm, nie dokonano zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych, tablica informacyjna brak, na inwestora nałożono mandat karny (...),*
- protokół nr IOT/1465/2014 – (dotyczący robót dachowych) cyt. *został rozebrany dach konstrukcji drewnianej, wg oświadczenia pełnomocnika inwestora w pierwszym tygodniu października 2014 r. (zgłoszenie do organu administracji arch. – bud. z dn. [...]),*
- protokół nr IOT/1464/2014 – (dotyczący stanu technicznego lokalu nr 15) cyt. *budynek ma wspólną ścianę z budynkiem przy ul. [...], w lokalu nr 15 stwierdzono ślad po naprawie otworu jaki powstał wg oświadczenia*

³⁵ Nr IOT/1345/2014.

mieszkańca w dn. 25 listopada 2014 r. na skutek prowadzonych robót, otwór jest zamurowany wymaga wykończenia tynkiem i malowania ścian.

Pismem z 5 grudnia 2014 r. PINB poinformował strony postępowania o wynikach kontroli zwracając się jednocześnie do inwestora o wyjaśnienia cyt. *odnośnie działań, jakie zostały podjęte w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości oraz o podanie terminu ich realizacji.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Niepodjęcie działań przewidzianych ustawą Prawo budowlane, a w szczególności niewydanie postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych, pomimo istnienia ku temu przesłanek. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *brak uczestnictwa inwestora bądź kierownika budowy (jest czynnikiem uniemożliwiającym bezpośrednio wstrzymanie robót poprzez dokonanie wpisu w dzienniku budowy i/lub nałożenie grzywny w drodze mandatu karnego.*
2. Nałożenie w protokole kontroli obowiązku (czynność nie przewidziana w przepisach prawa).
3. Nałożenie grzywny w drodze mandatu karnego na niewłaściwego adresata w związku ze stwierdzeniem braku tablicy informacyjnej.

Uchybienie:

- Powołanie przepisów k.p.a. w zawiadomieniu o terminie kontroli prowadzonej na podstawie przepisów Prawa budowlanego.

4. Sprawa: PINB.IOT.5141.376.2016.KC – dotycząca prowadzonych robót budowlanych
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 29 sierpnia 2016 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo ze [...] zawierające wniosek o przeprowadzenie kontroli prowadzonych robót budowlanych.

W protokole oględzin z 21 września 2016 r.³⁶ stwierdzono m.in., że cyt. *roboty budowlane zostały zakończone zgodnie z wpisem do dziennika budowy 30 czerwca 2016 r., roboty zostały wykonane zgodnie z zatwierdzonym projektem, prowadzone są roboty wykończeniowe (...), na elewacji zamontowano reklamę w postaci banneru o wym. ok. 3m x 7m (nie okazano zgody na jej montaż).*

Informację o wynikach kontroli PINB przekazał skarżącemu przy piśmie z 6 grudnia 2016 r.

Pismem z 6 grudnia 2016 r. PINB wezwał inwestora do niezwłocznego usunięcia banneru. W dniu 16 grudnia 2016 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo informujące o zdemontowaniu banera zawierające dokumentację fotograficzną.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

³⁶ Nr IOT/1106/2016.

Nieprawidłowość:

- Niezastosowanie właściwego trybu postępowania w sytuacji stwierdzenia istnienia baneru bez obowiązku zgłoszenia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *organ skorzystał z tej formy przymusu w sytuacji, gdy przedmiotem badania były roboty budowlane objęte decyzją*
- *pozwoleniem na budowę (...) treścią banera była wizualizacja obiektu po wykonanych pracach (...) wezwanie miało na celu wyeliminowanie nieprawidłowości w procesie inwestycyjnym bez podejmowania procedury administracyjnej przez organ (...).*

Uchybienia:

1. Powołanie przepisów k.p.a. w zawiadomieniu o terminie kontroli prowadzonej na podstawie przepisów Prawa budowlanego.
2. Naruszenie zasady szybkości postępowania.
3. Niedołączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

5. Sprawa PINB.IOT.5121.139.2016.PA – dotycząca udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 29 listopada 2016 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek [...] o udzielenie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji polegającej na przebudowie piwnic (z przeznaczeniem na cele usługowe) oraz nadbudowie jednej kondygnacji budynku. Do wniosku dołączono m.in. stanowisko Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej, z którego wynika, że cyt. *brak było możliwości skontaktowania się z inwestorem uniemożliwił przeprowadzenie czynności kontrolno – rozpoznawczych związanych z odbiorem technicznym inwestycji.*

Pismem z 5 grudnia 2016 r. inwestor został wezwany do uzupełnienia brakujących dokumentów. W dniu 23 grudnia 2016 r. Inwestor zwrócił się o przedłużenie terminu do uzupełnienia brakujących dokumentów.

PINB postanowieniem z 29 grudnia 2016 r. na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne.

W protokole kontroli z 3 grudnia 2018 r.³⁷ stwierdzono m.in., że cyt. *lokal nr 17 - stan deweloperski, lokal nr 18 zamknięty, z oświadczenia pełnomocnika [...] lokal został sprzedany, w budynku w dniu kontroli nie były prowadzone jakiegokolwiek roboty budowlane.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Bezpodstawne zawieszenie postępowania na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. *do chwili uzupełnienia przez inwestora brakujących dokumentów.* Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że wydając

³⁷ Nr IOT/1590/2018.

postanowienie (...) organ kierował się przede wszystkim brakiem stanowiska Państwowej Straży Pożarnej (...).

2. Podjęcie czynności kontrolnych celem sprawdzenia czy obiekt jest użytkowany dopiero w trakcie trwania kontroli Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., *inwestor nie wycofał wniosku (...) ani też nie wystąpił o podjęcie postępowania, nie uzupełnił również wniosku, stanowi to dla organu podstawę do podjęcia czynności kontrolnych (...) i wydania stosownego rozstrzygnięcia.*

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

1. Sprawa: PINB/IIIOT/APL/7353/9195/11 – dotycząca robót budowlanych w budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 21 czerwca 2011 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo z Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Północ zawierające wniosek o *przeprowadzenie kontroli samowolnie wykonanych oraz prowadzonych robót budowlanych.*

W protokole oględzin z 15 stycznia 2013 r.³⁸ stwierdzono m.in., że cyt. w *budynku wykonano roboty budowlane polegające m.in. na dociepleniu ścian zewnętrznych budynku, pogłębieniu poziomu posadzki, wyremontowano ściany, strop, wymieniono instalacje, w poziomie piwnic znajduje się lokal usługowy – bar, budynek w części wyłączony z użytkowania, stropy piwnic zabezpieczone stemplami, nie ma zagrożenia bezpieczeństwa, roboty polegające na dociepleniu i otynkowaniu ścian zostały zgłoszone do Wydziału Architektury i Budownictwa.*

PINB pismem z 1 lutego 2013 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie prowadzonych robót budowlanych.

Postanowieniem z 4 marca 2013 r. PINB na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego nałożył na właściciela obowiązek przedłożenia w terminie 2 miesięcy oceny technicznej wykonanych robót budowlanych. Natomiast pismem z 4 września 2013 r. wyznaczył nowy termin na jej przedłożenie.

W protokole kontroli z 6 czerwca 2014 r.³⁹ stwierdzono m.in., że cyt. w *korytarzu w okolicy drzwi wejściowych do lokalu 1c widoczny brak murowanej wewnętrznej ściany wydzielającej pomieszczenie, ściana poprzeczna z wyraźnymi pęknięciami, na powierzchni stropu wyraźne pęknięcia, ubytki płyt tynków, skorodowane belki, wewnątrz gruz, fragmenty cegieł, ze ścian usunięty tynk, lokale bez wyposażenia, w stropie lokalu na parterze i I piętrze wybity otwór, trwają roboty zabezpieczające wewnątrz budynku, przedstawiciel właściciela poinformował, że w budynku nie prowadzone są roboty budowlane.*

Wobec nieprzedłożenia oceny technicznej postanowieniem z 29 lipca 2014 r. PINB na podstawie art. 262 i 263 k.p.a. zobowiązał właściciela do wpłacenia zaliczki na pokrycie kosztów sporządzenia oceny technicznej.

³⁸ Nr IIIOT/47/2013.

³⁹ Nr IIIOT/460/2014.

Upomnieniem z 8 października 2014 r. PINB wezwał właściciela do wykonania obowiązku wpłacenia zaliczki.

W dniu 6 listopada 2014 r. do Inspektoratu wpłynęła ocena techniczna oraz ekspertyza techniczna budynku, uzupełniona pismem z 26 stycznia 2015 r.

Decyzją z 9 kwietnia 2015 r.⁴⁰ PINB na podstawie art. 105 k.p.a. umorzył postępowanie administracyjne prowadzone w zakresie prowadzonych robót budowlanych.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Bezczynność w podjęciu działań przez okres prawie 18 miesięcy po wpłynięciu do Inspektoratu pisma zawierającego wniosek o przeprowadzenie kontroli w sprawie samowolnie prowadzonych robót budowlanych. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *bezczynność spowodowana była zmianami inspektorów prowadzących dzielnicę Praga Północ*.
2. Wyznaczenie pismem z 4 września 2013 r. nowego terminu przedłożenia dokumentów w sytuacji możliwości zlecenia przez organ nadzoru budowlanego wykonania ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *procedura wykonania zastępczego trwałaby znacznie dłużej (...) organ woli wyznaczyć dodatkowy termin na złożenie dokumentów (...)*.
3. Prowadzenie sprawy w sposób przewlekły z okresami bezczynności. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił m.in., że *zobowiązany nie przedłożył oceny technicznej w wyznaczonym terminie, stąd termin załatwienia sprawy (...) został przekroczony (...) termin (...) 1 miesiąca na załatwienie sprawy jest nierealny do spełnienia z uwagi na zbyt małą ilość osób zatrudnionych w urzędzie w stosunku do ilości prowadzonych spraw i kontroli*.

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokołach kontroli/ogłędzin stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Przenoszenie w upomnieniu na zobowiązanego ciężaru poinformowania o wykonaniu obowiązku, w sytuacji gdy sprawdzenie jego faktycznego wykonania należy do organu nadzoru budowlanego.
3. Niedołączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

2. Sprawa: PINB/IIIOT/APL/7353/9195/11 – dotycząca stanu technicznego budynku
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 22 listopada 2012 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo z Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnic Praga Północ zawierające wniosek o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego.

⁴⁰ Nr IIIOT/209/2015.

W protokole oględzin z 15 stycznia 2013 r.⁴¹ stwierdzono m.in., że cyt. *nieotynkowane ściany zewnętrzne budynku posiadają miejscowe uszkodzenia w postaci ubytków fragmentów cegieł (wyflukana spoina), widoczne rysy, strop nad poziomem piwnic zabezpieczony stemplami, klatki schodowe, ściany wewnętrzne – widoczne rysy na pow. ścian, ubytki tynku zewnętrznego, ściany po zaciekach, purchle, miejscami wyrobione stopnie schodowe, przymocowana do ściany zewnętrznej od strony ul. [...] stalowa konstrukcja z siatką zabezpieczającą ugięta pod naporem spadającego gruzu – zagrożenie bezpieczeństwa.*

Decyzją z 21 stycznia 2013 r.⁴², wydaną na podstawie art. 66 Prawa budowlanego, PINB nakazał [...] wykonanie zabezpieczeń budynku poprzez: zamontowanie daszków zabezpieczających na ścianie zewnętrznej budynku od strony ciągu pieszego ulicy [...], umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Postanowieniem z 4 lutego 2013 r. PINB na podstawie art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego nałożył na właściciela obowiązek przedstawienia w terminie 2 miesięcy ekspertyzy stanu technicznego budynku. Następnie pismem z 21 lutego 2014 r. wyznaczył nowy termin przedłożenia ekspertyzy.

W protokole oględzin z 9 lipca 2014 r.⁴³ stwierdzono m.in., cyt. że w *lokalu nr 1c w rejonie ościeżnic okiennych widoczne są lokalne rysy, na powierzchni ściany wewnętrznej wydzielającej pom. pokoju i kuchni poziome rysy, drzwi wejściowe wykazują trudności z domykaniem – w strefie nadproża tych drzwi ukośnie rysy przechodzące lokalnie na strop, pomieszczenie toalety i socjalne – widoczne uszkodzenia w postaci wyraźnych rys i pęknięć, stan istniejący w korytarzu jest bardzo zły.*

W protokole oględzin z 9 lipca 2014 r.⁴⁴ stwierdzono m.in., że cyt. w *lokalu nr 1a na styku ścian i stropu widoczne wyraźne podłużne rysy, widoczne naloty pleśni, zacieki w rejonie ościeżnic okiennych – lokalne rysy pod parapetem, dostęp do toalety z ogólnodostępnego korytarza, ta część budynku z widocznymi uszkodzeniami w postaci wyraźnych rys i pęknięć, na powierzchni stropu, ścian, lokalne ubytki tynku zacieki, brak ściany wewnętrznej w rejonie wejścia do lokalu – instalacja gazowa na tym fragmencie bez oparcia, w tej części korytarza na powierzchni stropu widoczne ogniska korozji na powierzchni belek stropowych, stan istniejący w korytarzu i pom. socjalnym jest bardzo zły.*

Postanowieniem z 29 lipca 2014 r. PINB na podstawie art. 262 i 263 k.pa. zobowiązał właściciela do wpłacenia zaliczki na pokrycie kosztów sporządzenia ekspertyzy.

Decyzją z 17 września 2014 r.⁴⁵ nakazał właścicielowi usunięcie nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego budynku poprzez wykonanie ściany wewnętrznej w części ogólnodostępnego korytarza w rejonie drzwi wejściowych prowadzących do lokalu nr 1c, która będzie stanowić oparcie dla instalacji gazowej.

Upomnieniem z 8 października 2014 r. PINB wezwał właściciela do wykonania obowiązku wpłacenia zaliczki.

⁴¹ Nr IIIOT/46/2013.

⁴² Nr IIIOT/19/2013.

⁴³ Nr IIIOT/567/2014

⁴⁴ Nr IIIOT/568/2014.

⁴⁵ Nr IIIOT/499/2014.

W dniu 6 listopada 2014 r. do Inspektoratu wpłynęła ekspertyza techniczna budynku.

W dniu 2 grudnia 2014 r. w trakcie oględzin stwierdzono niewykonanie obowiązku wynikającego z decyzji z 17 września 2014 r.⁴⁶

Upomnieniem z 16 grudnia 2014 r. PINB wezwał właściciela do wykonania ww. obowiązku.

Decyzją z 9 kwietnia 2015 r.⁴⁷ PINB nakazał [...] usunięcie nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego budynku poprzez wykonanie czynności określonych w punktach 1 – 18 ww. decyzji⁴⁸ w terminie 8 miesięcy.

W dniu 6 kwietnia 2016 r. w trakcie kontroli stwierdzono nie wykonanie wszystkich nałożonych obowiązków.

Upomnieniem z 12 kwietnia 2016 r. PINB wezwał właściciela do wykonania obowiązku.

W dniu 1 czerwca 2016 r. w trakcie kontroli stwierdzono niewykonanie wszystkich nałożonych obowiązków.

W dniu 7 czerwca 2016 r. PINB wystawił tytuł wykonawczy TW-2.

W dniu 20 czerwca 2016 r. do Inspektoratu wpłynęły zarzuty w sprawie prowadzenia egzekucji administracyjnej. Postanowieniem z 24 października 2016 r. PINB uznał przedstawione zarzuty za bezzasadne.

W dniu 23 listopada 2018 r. stwierdzono wykonanie obowiązku wynikającego z decyzji z 9 kwietnia 2015 r.⁴⁹

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. W świetle ustaleń protokołu z 15 stycznia 2013 r. czynności kontrolne ograniczono do przedmiotu wniosku (z dokumentu nie wynika, czy organ dokonał pełnych ustaleń co do stanu technicznego całości budynku). Nie dokonano również ustaleń co do wykonywania przez właściciela wszystkich obowiązków związanych użytkowaniem obiektu budowlanego. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *inspektor (...) nie sprawdził książki obiektu i okresowych przeglądów, bowiem skupił się na obecnym stanie technicznym budynku*.
2. Wyznaczenie pismem z 21 lutego 2014 r. nowego terminu przedłożenia ekspertyzy a niepodjęcie działań na podstawie przepisów o egzekucji administracyjnej w sytuacji braku wykonania obowiązku nałożonego na podstawie art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *procedura wykonania zastępczego trwałaby znacznie dłużej (...) organ woli wyznaczyć dodatkowy termin na złożenie dokumentów (...)*.

⁴⁶ Nr IIIOT/499/2014.

⁴⁷ Nr IIIOT/208/2015.

⁴⁸ Uwierzytelniona kserokopia decyzji w aktach kontroli.

⁴⁹ Nr IIIOT/208/2015.

3. Prowadzenie sprawy w sposób przewlekły z okresami bezczynności. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *zobowiązany nie przedłożył ekspertyzy w wyznaczonym terminie, stąd termin załatwienia sprawy (...) został przekroczony (...) termin (...) 1 miesiąca na załatwienie sprawy jest nierealny do spełnienia z uwagi na zbyt małą ilość osób zatrudnionych w urzędzie w stosunku do ilości prowadzonych spraw i kontroli.*
4. Postępowanie egzekucyjne prowadzono przewlekłe z okresami bezczynności. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *zastosowanie środka egzekucyjnego (...) naruszałoby zasadę celowości postępowania egzekucyjnego, narażając organ egzekucyjny na zasadność zarzutu nadmiernej uciążliwości środka egzekucyjnego (...) zobowiązany doprowadził do całkowitego wykonania obowiązku (...) bez konieczności oddziaływania nań przy użyciu środków egzekucyjnych co bezpośrednio wynika z treści Protokołu z dnia 23 listopada 2018 r. (...).*
5. Zwłoka w sprawdzeniu wykonania obowiązku wynikającego z decyzji nr IIIOT/208/2015. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *zwłoka (1 miesiąc) nastąpiła z uwagi na zbyt małą ilość osób zatrudnionych w urzędzie (...) okres sprawdzenia przypadał na początek roku (...).*

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokołach kontroli/ogłędzin stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Przenoszenie w upomnieniu na zobowiązanego ciężaru poinformowania o wykonaniu obowiązku, w sytuacji gdy sprawdzenie jego faktycznego wykonania należy do organu nadzoru budowlanego.
3. Niedołączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.
4. Niepoinformowanie stron o niezakończonym terminie.

3. Sprawa: PINB/IIIOT/APL/7353/9195/11 – dotycząca zmiany sposobu użytkowania poziomu części piwnic na lokal usługowy w budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

PINB pismem z 20 marca 2013 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zmiany sposobu użytkowania poziomu części piwnic na lokal usługowy.

Postanowieniem z 5 kwietnia 2013 r. na podstawie art. 71a Prawa budowlanego PINB wstrzymał użytkowanie poziomu części piwnic w budynku oraz nałożył obowiązek przedłożenia dokumentów wskazanych w pkt 1-6 rozstrzygnięcia⁵⁰.

Decyzją z 7 marca 2014 r.⁵¹ PINB nakazał właścicielowi przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania poziomu części piwnic w budynku, wykorzystywanych do celów usługowych, tj. bar.

⁵⁰ Uwierzytelniona kserokopia postanowienia w aktach kontroli.

⁵¹ Nr IIIOT/139/2014.

Mazowiecki WINB decyzją nr 911/14 z 30 maja 2014 r. uchylił w całości zaskarżoną decyzję i umorzył postępowanie administracyjne.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Wydane rozstrzygnięcie administracyjne zostało poddane tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB. W związku z tym odstąpiono od oceny.

4. Sprawa: PINB.IIIOT.5162.86.2015.APL – dotycząca stanu technicznego lokali mieszkalnych nr 1A i 1C w budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 15 października 2015 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo lokatora o przeprowadzenie kontroli lokalu nr 1a. Organ z urzędu rozszerzył zakres kontroli o lokal nr 1c.

W protokole kontroli z 26 października 2015 r.⁵² stwierdzono m.in. cyt. *wykonywanie w budynku robót na podstawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy, w lokalu nr 1a na powierzchni stropu ubytek fragmentu tynku, pojedyncze wyraźne pęknięcia podłużne na powierzchni ścian oraz na stykach ścian i stropu, wyczuwalne nierówności posadzki, istnieje zagrożenie uszkodzenia ścian i stropu lokalu nr 1a, w lokalu nie jest odłączona instalacja gazowa, lokatorka poinformowała, że stan lokalu się pogorszył.*

W protokole oględzin z 26 października 2015 r.⁵³ stwierdzono m.in. cyt., *w lokalu nr 1c na powierzchni ściany wewnętrznej pomiędzy pokojem a kuchnią ukośne pęknięcia w rejonie drzwi wewnętrznych na grubości ściany, na powierzchni ścian lokalne podłużne pęknięcia, widoczne uszkodzenia w rejonie nadproża drzwi wejściowych do lokalu, w rejonie tego wejścia od strony korytarza ubytek tynku do warstwy wykruszonej już cegły, wyraźna korozja belek stropowych, zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia z uwagi na wyraźne uszkodzenia ścian oraz nie odłączoną instalację gazową, wykonywanie w budynku robót na podstawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy, z której wynika, że teren budowy należy zabezpieczyć przed wejściem i przebywaniem osób trzecich.*

Decyzją z 27 października 2015 r.⁵⁴ PINB nakazał [...] opróżnienie lokalu 1a i 1c.

Z akt sprawy wynika, że ww. nakaz został wykonany 4 i 5 stycznia 2016 r.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Niepodjęcie z urzędu działań w stosunku do wszystkich lokali znajdujących się w budynku w sytuacji stwierdzenia podczas kontroli 26 października 2015 r. nieprawidłowości, w tym zagrożenia bezpieczeństwa. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *postępowanie nie objęło wszystkich lokali bowiem wnioski z (...) dotyczyły jedynie lokalu*

⁵² Nr IIIOT/1003/2015.

⁵³ Nr IIIOT/1003/2015.

⁵⁴ Nr IIIOT/667/2015.

nr 1a, ponadto kontrola przeprowadzona w dniu 26.10.2015 r. odnosiła się do lokalu nr 1a oraz do lokalu 1c (...) gdyż do tych lokali był dostęp ze wspólnego korytarza a lokale te były położone w bezpośredniej bliskości.

2. Wydanie decyzji w niewłaściwym trybie (art. 68 Prawa budowlanego), w sytuacji gdy roboty budowlane prowadzono w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *kierowano się zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzonym w protokole kontroli (...) z uwagi na wyraźne uszkodzenia ścian, stropu oraz nie odłączoną instalację gazową.*

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokołach kontroli stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Zwłoka w sprawdzeniu wykonania obowiązku wynikającego z decyzji z dnia 27 października 2015 r.
3. Nietożsaczność do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

5. Sprawa: PINB. IIIOT.5141.375.2015.APL – dotycząca robót budowlanych wykonywanych w budynku
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 30 października 2015 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek lokatora mieszkania o kontrolę prowadzonych robót budowlanych.

W protokole kontroli z 2 listopada 2015 r.⁵⁵ stwierdzono m.in. cyt., że *prowadzone są roboty budowlane na podstawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr [...] z [...], związane z usuwaniem tynku, farby, glazury ze ścian, stropów, do warstwy cegieł, demontażem posadzki, armatury sanitarnej, rozbiórką wydzielających pomieszczenia ścian wewnętrznych, lokal nr 9 zamieszkały, w pomieszczeniu kuchennym lokalu i przylegającej toalecie wyraźne nieregularne pęknięcia płytek podłogowych, w pokoju od strony ul. [...] wyraźne pęknięcia w strefie górnego nadproża okiennego, z uwagi na prowadzone roboty budowlane istnieje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia, lokatorka prosi o opróżnienie.*

Decyzją z 9 listopada 2015 r. PINB na podstawie art. 68 Prawa budowlanego nakazał [...] opróżnienie budynku.

Decyzją z 23 grudnia 2015 r. Mazowiecki WINB uchylił ww. decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Postanowieniem z 9 listopada 2015 r. na podstawie art. 50 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego PINB wstrzymał prowadzenie robót budowlanych wykonywanych w budynku oraz nakazał „wykonanie niezbędnych zabezpieczeń” i przedłożenie oceny technicznej wykonanych robót budowlanych.

Postanowieniem z 23 grudnia 2015 r. Mazowiecki WINB utrzymał w mocy ww. postanowienie.

⁵⁵ Nr IIIOT/1047/2015.

W dniu 19 listopada 2015 r. w trakcie kontroli stwierdzono m.in., że nie są prowadzone roboty budowlane.

W dniu 10 grudnia 2015 r. pełnomocnik inwestora przedłożył opinię techniczną.

Decyzją z 5 stycznia 2016 r.⁵⁶ PINB nakazał w trybie art. 51 Prawa budowlanego [...] zaniechanie dalszych robót budowlanych w budynku, wykonywanych na podstawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr [...] z [...], z uwagi na fakt, iż inwestor naruszył warunki określone w ww. decyzji, a tym samym spowodował zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W protokole kontroli z 27 stycznia 2016 r.⁵⁷ stwierdzono m.in., że *w budynku wykonywane są roboty budowlane*. Fakt ich wykonywania potwierdzono również w protokole kontroli przeprowadzonej 1 czerwca 2016 r.

Pismem z 17 czerwca 2016 r. PINB zawiadomił Prokuraturę Rejonową Warszawa – Praga Północ o prowadzonym postępowaniu oraz zwrócił się o podjęcie działań w ramach posiadanych kompetencji.

Upomnieniem z 29 czerwca 2016 r. PINB wezwał właściciela do wykonania obowiązku wynikającego z ww. decyzji.

W protokole kontroli z 23 sierpnia 2016 r.⁵⁸ stwierdzono m.in., że w budynku wykonywane są roboty budowlane.

W dniu 14 września 2016 r. PINB wystawił na zobowiązanego tytuł wykonawczy TW-2.

W dniu 12 stycznia 2017 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo właściciela zawierające wniosek cyt. *o uchylenie zaniechania robót budowlanych*.

W protokole kontroli z 17 stycznia 2017 r.⁵⁹ stwierdzono m.in., że obiekt nie jest zamieszkały.

Decyzją z 25 maja 2017 r.⁶⁰ PINB stwierdził wygaśnięcie decyzji własnej z 5 stycznia 2016 r.⁶¹ ponieważ podczas czynności kontrolnych na ww. nieruchomości stwierdzono, iż budynek nie jest zamieszkały.

Postępowanie egzekucyjne zostało zakończone postanowieniem z 6 czerwca 2017 r.⁶² o umorzeniu postępowania egzekucyjnego.

W dniu 10 lipca 2017 r. do Inspektoratu wpłynęło postanowienie Prokuratury Rejonowej z 30 czerwca 2017 r. o umorzeniu dochodzenia.

Decyzją z 1 sierpnia 2017 r.⁶³ na podstawie art. 51 Prawa budowlanego PINB odmówił nałożenia na [...] obowiązku wykonania robót budowlanych w celu doprowadzenia przedmiotowego budynku do stanu zgodnego z prawem.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

⁵⁶ Nr IIIOT/6/2016.

⁵⁷ Nr IIIOT/82/2016

⁵⁸ Nr IIIOT/792/2016.

⁵⁹ Nr IIIOT/46/2017.

⁶⁰ Nr IIIOT/295/2017.

⁶¹ Nr IIIOT/6/2016.

⁶² Nr EN/204/17.

⁶³ Nr IIIOT/444/2017.

Część wydanych rozstrzygnięć administracyjnych została poddana tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Nieprawidłowości:

1. Nakazanie, w decyzji z 5 stycznia 2016 r.⁶⁴, zaniechania dalszych robót budowlanych, wykonywanych na podstawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr [...] z [...] (...) będącej w obrocie prawnym oraz stwierdzenie wygaśnięcia tej decyzji - decyzją z 25 maja 2017 r.⁶⁵, pomimo braku przesłanek do ich wydania.
2. Wskazanie niewłaściwego adresata⁶⁶ w decyzji z 5 stycznia 2016 r.⁶⁷. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *organ powiatowy na dzień wydawania decyzji nie posiadał informacji o zmianie właściciela budynku.*

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokołach kontroli stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Przenoszenie w upomnieniu na zobowiązanego ciężaru poinformowania o wykonaniu obowiązku, w sytuacji gdy sprawdzenie jego faktycznego wykonania należy do organu nadzoru budowlanego.
3. Naruszenie zasady szybkości postępowania.
4. Nietożsaczenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

6. Sprawa: PINB.IIIOT.5160.20.2018.APL – dotycząca odstępstw dokonanych w trakcie realizacji nadbudowy i przebudowy w budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Pismem z 27 kwietnia 2018 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował PINB, że inwestor na wykonane roboty budowlane nie uzyskał wymaganego przepisami prawa uzgodnienia. Jednocześnie wniósł o podjęcie stosownych działań.

W dniu 8 maja 2018 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo pełnomocnika właściciela o legalizację wykonanych z odstępstwami robót budowlanych.

W dniu 29 maja 2018 r. wpłynęło postanowienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, którym odmówił w całości wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie zatwierdzenia wykonanych prac budowlanych. Z uzasadnienia postanowienia wynika, że *prace zostały przeprowadzone. W związku z tym Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie ma podstawy prawnej aby zająć stanowisko w sprawie prac już przeprowadzonych.*

⁶⁴ Nr IIIOT/6/2016.

⁶⁵ Nr IIIOT/295/2017.

⁶⁶ Jako adresata wskazano [...] w sytuacji zmiany właściciela budynku.

⁶⁷ Nr IIIOT/6/2016.

W protokole oględzin z 7 czerwca 2018 r.⁶⁸ stwierdzono m.in., że wykonano roboty budowlane z odstępstwami w stosunku do określonych w projekcie budowlanym zatwierdzonym w decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr [...] z [...]. Trwają prace wykończeniowe. Okazano *projekt zamienny* z grudnia 2017 r. Z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, wynika, że ww. decyzja Prezydenta m. st. Warszawy nie była zmieniana.

Postanowieniem z 26 czerwca 2018 r. PINB na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego nałożył na właściciela obowiązek przedłożenia oceny technicznej wykonanych odstępstw dokonanych w trakcie realizacji robót budowlanych.

Pismem z 16 lipca 2018 r. właściciel przedłożył 2 egzemplarze oceny technicznej.

Decyzją z 13 sierpnia 2018 r.⁶⁹ PINB na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 odmówił nałożenia na [...] obowiązku wykonania projektu budowlanego zamiennego nadbudowy i przebudowy budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na mieszkania oraz parteru i suterenu na usługi.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Zebrany materiał dowodowy nie dawał podstaw do odstąpienia od nałożenia obowiązku wstrzymania prowadzonych robót budowlanych.
2. Prowadzenie postępowania, w sytuacji istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego, bez dochowania należytej staranności dowodowej w stosunku do obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i wydanie rozstrzygnięcia nie znajdującego umocowania w przepisach prawa budowlanego. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) z pisma *Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (...) przekazującego sprawę do tut. organu (...) wynika, że organ ten nie ma podstawy prawnej aby zająć stanowisko w sprawie prac już przeprowadzonych, gdyż nie stosuje się legalizacji z punktu widzenia konserwatorskiego ponieważ przepisy nie przewidują takiej instytucji.*

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokole kontroli stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Niedołączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

7. Sprawa: PINB.IIIOT.5121.136. 2018.OK – dotycząca udzielenia pozwolenia na użytkowanie przebudowanego i nadbudowanego w budynku
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 18 września 2018 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek [...] o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

W dniu 8 października 2018 r. upoważniony pracownik Inspektoratu przeprowadził kontrolę obowiązkową.

⁶⁸ Nr IIIOT/553/2018.

⁶⁹ Nr IIIOT/324/2018.

Decyzją z 10 października 2018 r.⁷⁰ PINB na podstawie art. 59 Prawa budowlanego udzielił inwestorowi pozwolenia na użytkowanie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego:

Nieprawidłowości.

1. Nierzetelne zapisy w protokole z kontroli obowiązkowej w zakresie odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego, poprzez odesłanie do decyzji PINB z 13 sierpnia 2018 r.⁷¹, która nie dotyczyła zatwierdzenia projektu zamiennego.
2. Treść protokołu z kontroli obowiązkowej z 8 października 2018 r. sporządzonego w wersji pisemnej, nie odpowiada treści protokołu zawartej w systemie RKO-2.

Uchybienia:

- Niedołączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

1. Sprawa: PINB/IIIOT/KOA/7352/1921/09 – dotycząca nieodpowiedniego stanu technicznego

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Na skutek interwencji przekazanej za pośrednictwem GUNB⁷², 15 kwietnia 2009 r. przeprowadzono oględziny w sprawie *stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego*. W protokole z tych czynności, znajdują się m.in. zapisy cyt. *zewnątrzna ściana szczytowa (...) pęknięta na całej wysokości, kominy ponad dachem – wypadające cegły (...) w lokalu nr 4 podparcie w kuchni stropu, (...) ślady na sufitach ostatniej kondygnacji od zalewania wodą (...), w lokalach w dużej ich liczbie, ślady czarne wilgoci na ścianach (...)*. Stwierdzono, że istnieje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia cyt.: *w budynku jest instalacja gazowa – niesprawdzona wentylacja we wszystkich lokalach⁷³ oraz szczelność gazu, butla z gazem propan butan w lokalu*.

Postanowieniem z 30 kwietnia 2009 r.⁷⁴ wydanym na podstawie art. 62 ust. 1 lit. c) oraz ust. 3 Prawa budowlanego nałożono na współwłaścicieli⁷⁵ budynku obowiązek dostarczenia aktualnej opinii kominiarskiej i przeglądu instalacji gazowej oraz ekspertyzy stanu technicznego. W postanowieniu wskazano, cyt. że *obowiązek podlega wykonaniu po otrzymaniu niniejszego postanowienia*.

⁷⁰ Nr IIIOT/317/U/2018.

⁷¹ Nr IIIOT/324/2018.

⁷² DIK/INN/052/4/09.

⁷³ W 10 lokalach na 42.

⁷⁴ Nr IIIOT/127/2009.

⁷⁵ [...]

Przy piśmie z 14 lipca 2009 r. przekazano: kserokopię protokołu szczelności instalacji gazowej⁷⁶, protokołu drożności przewodów kominowych⁷⁷, „opinię techniczną dotyczącą budynku” sporządzoną przez p. [...] ⁷⁸. Pismem z 21 lipca 2009 r. PINB wezwał zarządcę do przedłożenia, w terminie 14 dni od doręczenia pisma, ekspertyzy stanu technicznego budynku cyt., *gdyż przesłana opinia (...) nie spełnia tego wymogu.*

Pełnomocnik współwłaścicieli pismem z 20 sierpnia 2009 r. zwrócił się cyt. *o przedłużenie nałożonego terminu przedłożenia ekspertyzy (...) o ok. 30 dni.* Pismem z 18 września 2009 r., PINB przedłużył ten termin do 2 października 2009 r.

Z wnioskiem o podobnej treści pełnomocnik zwrócił się 23 października 2009 r. PINB postanowieniem z 10 listopada 2009 r. ⁷⁹ wyznaczył nowy termin wykonania obowiązku na 15 grudnia 2009 r.

W aktach sprawy znajduje się również pełnomocnictwo z dnia 28 sierpnia 2009 r. udzielone przez p. [...] oraz [...] „jako współwłaściciele”.

W dniu 24 listopada 2009 r. pełnomocnik współwłaścicieli dostarczył do Inspektoratu ekspertyzę techniczną nr 88/2009 sporządzoną przez p. [...] ⁸⁰. We wnioskach z ww. opracowania zawarto stwierdzenia cyt.: *belki stalowe stropów odcinkowych nad piwnicami są silnie skorodowane (...). W wielu miejscach straciły swoją nośność (...) wymagają natychmiastowego wzmocnienia. Na ścianie elewacyjnej południowo-wschodniej widoczne jest pionowe pęknięcie przebiegające przez całą wysokość budynku (...). Aktualnie występujące miejscowe rozluźnienia cegieł w ścianach zewnętrznych i kominach oraz opadający tynk stanowi bezpośrednie zagrożenie mieszkańców i przechodniów. (...) Deski przepierzeń zewnętrznych w ścianie poddasza słabo zamocowane stanowią zagrożenie (...).*

Decyzją z 7 grudnia 2009 r. ⁸¹, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, wydaną na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego nakazał współwłaścicielom ⁸²:

- 1) *wykonanie daszku zabezpieczającego przechodniów przed spadającymi elementami elewacji wokół budynku od strony ul. [...] na całej długości oraz od podwórka i umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,*
- 2) *zabezpieczenie ściany poddasza poprzez jej dodatkowe wzmocnienie,*
- 3) *wzmocnienie stropów odcinkowych nad piwnicami w miejscach silnie skorodowanych,*
- 4) *wykonanie remontu uszkodzonych kominów, uzupełnienie czapek kominowych, wymianę krętek zabezpieczających otwory wentylacyjne w kominach na zgodne z przepisami i prawidłowo obsadzone, wymianę ław kominiarskich.*

⁷⁶ Z protokołu wynika, że: *instalacja gazowa została dopuszczona do dalszej eksploatacji.* Oceny instalacji dokonano z pominięciem 5 lokali.

⁷⁷ Z protokołu wynika, że: *sprawdzone przewody wentylacyjne działają prawidłowo.* Oceny instalacji dokonano z pominięciem 5 lokali.

⁷⁸ Uprawnienia budowlane nr [...].

⁷⁹ Nr IIIOT/299/2009.

⁸⁰ Rzeczoznawca Budowlany wpisany do Rejestru GINB pod pozycją nr [...].

⁸¹ Nr IIIOT/392/2009.

⁸² [...].

Protokołami z 8 marca 2010 r.⁸³ oraz z 17 marca 2010 r.⁸⁴ potwierdzono, że obowiązki wynikające z ww. decyzji nie zostały wykonane w całości – wykonano jedynie *daszek zabezpieczający wzdłuż ściany frontowej od strony ul. [...] (...)*.

W związku z tym w dniu 18 marca 2010 r. PINB wystawił na współwłaścicieli⁸⁵, upomnienie⁸⁶.

W dniu 26 kwietnia 2010 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo p. [...] złożone cyt. w *imieniu swoim i pozostałych współwłaścicieli*, z którego wynika, że z dniem 16 kwietnia 2010 r. właścicielem ww. nieruchomości została [...].

Z kolei pełnomocnik nowego właściciela przekazał pismo o podobnej treści 20 maja 2010 r.

W dniu 4 listopada 2010 r. wpłynęło kolejne pismo mieszkańców ww. budynku, informujące o jego złym stanie technicznym.

W protokole oględzin z 17 grudnia 2010 r.⁸⁷ stwierdzono, cyt. że *obowiązek nałożony decyzją z 7 grudnia 2009 r.⁸⁸ nie został wykonany*. W związku z tym, pismem z 10 stycznia 2011 r. PINB poinformował, pełnomocnika właściciela, że zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne a następnie w dniu 17 stycznia 2011 r. wystawił tytuł wykonawczy⁸⁹.

Z protokołu z 11 lutego 2011 r.⁹⁰ wynika, że obowiązki z ww. decyzji nie zostały wykonane w całości. Następnie, w dniu 14 lutego 2011 r., wystawiono postanowienie⁹¹ o nałożeniu grzywny w celu przymuszenia, w kwocie 50.000 zł.

Po uprzednim potwierdzeniu protokołem z 1 kwietnia 2011 r.⁹², że obowiązki wynikające z ww. decyzji w dalszym ciągu nie zostały wykonane w całości, wystawiono w dniu 11 kwietnia 2011 r. dwa tytuły wykonawcze TYT-1⁹³ dotyczące grzywny w celu przymuszenia oraz opłat egzekucyjnych.

W tym samym dniu wydano postanowienie o zastosowaniu wykonania zastępczego⁹⁴.

Postanowieniem nr 733/11 z 25 maja 2011 r. Mazowiecki WINB umorzył postępowanie zażaleniowe. Z uzasadnienia wynika m.in., że podstawą było złożenie zażalenia przez pełnomocnika, który dołączył upoważnienie udzielone przed datą wszczęcia postępowania administracyjnego. WSA w Warszawie wyrokiem z 13 października 2011 r. uchylił zaskarżone postanowienie Mazowieckiego WINB.

Następnie organ szczebla wojewódzkiego postanowieniem nr 626/12 z 4 kwietnia 2012 r. ponownie umorzył postępowanie zażaleniowe, z uwagi na

⁸³ Nr 140/IIIOT/2010.

⁸⁴ Nr 158/IIIOT/2010.

⁸⁵ [...].

⁸⁶ Nr 1/IIIOT/2010. Doręczono odpowiednio 23 marca 2010 r., 26 marca 2010 r. i 12 kwietnia 2010 r.

⁸⁷ Nr IIIOT/883/2010.

⁸⁸ Nr IIIOT/392/2009.

⁸⁹ Nr 4/11.

⁹⁰ Nr EN/7/2011.

⁹¹ Nr EN/16/11.

⁹² Nr EN/49/2011.

⁹³ Nr S-25/11 i S-26/11.

⁹⁴ Nr EN/79/11.

to, że PINB odstąpił od czynności egzekucyjnych względem [...], ze względu na wykonanie obowiązku.

W dniu 16 maja 2011 r., pełnomocnik [...] wniósł zażalenie na postanowienie z 14 lutego 2011 r.⁹⁵ o nałożeniu grzywny w celu przymuszenia oraz wniosek o przywrócenie terminu. Postanowieniem nr 966/11 z 13 lipca 2011 r. Mazowiecki WINB umorzył postępowanie zażaleniowe. WSA w Warszawie postanowieniem z 12 stycznia 2012 r. umorzył postępowanie sądowe na skutek cofnięcia skargi przez stronę postępowania.

W protokole z 13 czerwca 2011 r.⁹⁶ stwierdzono, że obowiązki określone w decyzji nie zostały wykonane. W dniu 17 czerwca 2011 r. wpłynęło pismo [...], z którego wynika, że ww. obowiązki zostaną wykonane do 15 lipca 2011 r. Pismem z 21 czerwca 2011 r. PINB poinformował, że „akceptuje” ww. termin.

Z wyjaśnień kierownika jednostki kontrolowanej⁹⁷ wynika, że inwestor cyt. *uzyskał decyzję (...) z 7 grudnia 2016 r. na przebudowę i nadbudowę kamienicy (...)*. Realizując przedmiotową decyzję wykonał prace naprawcze nakazane decyzją z 7 grudnia 2009 r.⁹⁸

Część sprawy została poddana tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB, a w wyniku skorzystania z prawa złożenia skargi do sądu także tzw. kontroli sądowej. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Nieprawidłowości:

1. W sytuacji stwierdzenia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, brak podjęcia odpowiednich działań bezpośrednio zmierzających do wyeliminowania zagrożenia jakim stanowiło wyposażenie budynku zarówno w butlę zawierającą gaz płynny jak i gaz z sieci gazowej.
2. Brak podjęcia działań w celu wyegzekwowania obowiązku dostarczenia aktualnej opinii kominiarskiej i przeglądu instalacji gazowej w sytuacji, gdy z przekazanych dokumentów wynika, że kontroli przewodów kominowych oraz instalacji gazowej nie dokonano w 5 lokalach. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *z przedłożonych dokumentów wynikało, iż objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych odpowiadają przepisom Prawa budowlanego*.
3. Nałożenie obowiązku przedłożenia ekspertyzy stanu technicznego w formie niewłaściwego aktu administracyjnego (postanowienie) a obowiązku dostarczenia aktualnej opinii kominiarskiej i przeglądu instalacji gazowej na niewłaściwej podstawie prawnej. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *wydając postanowienie kierowano się niewłaściwym stanem technicznym budynku oraz tym, że (...) przegląd instalacji gazowej były niekompletne i nie mogły stanowić podstawy do wydania decyzji w sprawie*.
4. Brak przeprowadzenia dowodu na okoliczność ustalenia czy p. [...] i p. [...], mają przymiot strony postępowania w związku

⁹⁵ Nr EN/16/11.

⁹⁶ Nr 928/IOT/2011.

⁹⁷ Wyjaśnienia PINB z 10 stycznia 2019 r.

⁹⁸ Nr IIIOT/392/2009.

z pełnomocnictwem udzielonym jako „współwłaściciele” z 28 sierpnia 2009 r. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *nie badano* tego zagadnienia.

5. Dokonanie zmiany terminu wykonania obowiązków nałożonych decyzją, w formie pisma z 18 września 2009 r.
6. Nałożenie w decyzji z 7 grudnia 2009 r.⁹⁹ obowiązków, które nie zapewniały usunięcia wszystkich nieprawidłowości dotyczących nieodpowiedniego stanu technicznego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁰⁰ m.in., że *nakazano jedynie te roboty, które uznano za niezbędne do wykonania w celu wyeliminowania stanu zagrożenia*.
7. Nieskierowanie upomnienia z 18 marca 2010 r.¹⁰¹ do jednej z osób zobowiązanych do wykonania obowiązków określonych w decyzji z 7 grudnia 2009 r.¹⁰² Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁰³, m.in. że *pan [...] został pominięty w upomnieniu, bowiem z protokołów kontroli (...) wynikało, iż właścicielami nieruchomości są: [...]*.

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokołach z 15 kwietnia 2009 r., 8 marca 2010 r., 17 marca 2010 r., 17 grudnia 2010 r., stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Przenoszenie w postanowieniu o nałożeniu grzywy w celu przymuszenia z 14 lutego 2011 r.¹⁰⁴ na zobowiązanego ciężaru poinformowania o wykonaniu obowiązku, w sytuacji gdy sprawdzenie jego faktycznego wykonania należy do organu nadzoru budowlanego.
3. Zwłoka w sprawie między wystawieniem upomnienia (18 marca 2010 r.) a przeprowadzeniem oględzin potwierdzających wykonanie obowiązku (17 grudnia 2010 r.).

2. Sprawa: PINB/IIIOT/ES/7353/14640/10 – dotycząca montażu siatki winylowej na ścianie budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 29 października 2010 r. wpłynęły dwie skargi¹⁰⁵ dotyczące cyt. *montażu banera (płachty materiału)* zasłaniającego m.in. okna.

W protokole oględzin z 17 grudnia 2010 r.¹⁰⁶ stwierdzono m.in., że cyt. *przymocowana jest siatka winylowa, rozpięta na konstrukcji rurowo – stalowej, przymocowana do ściany budynku za pomocą stalowych elementów kotwiących*. Przedstawiciel administratora poinformował, że zamontowana siatka winylowa stanowi zabezpieczenie przed spadającymi elementami elewacji.

⁹⁹ Nr IIIOT/329/2009.

¹⁰⁰ Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

¹⁰¹ Nr 1/IIIOT/2010.

¹⁰² Nr IIIOT/392/2009.

¹⁰³ Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

¹⁰⁴ Nr EN/61/11.

¹⁰⁵ Skarga z 28 października 2010 r. oraz z 29 października 2010 r.

¹⁰⁶ Nr IIIOT/883/2010.

Pismem z dnia 14 stycznia 2011 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Północ poinformował PINB o stanie faktycznym i prawnym w tej sprawie. Wynika z niego m.in., że cyt. dla ww. *budynku nie wydano pozwolenia na wykonanie żadnych robót budowlanych*.

Decyzją z 8 marca 2011 r.¹⁰⁷ wydaną na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego nakazano właścicielowi budynku – [...] *rozbiórkę siatki winylowej samowolnie zamontowanej przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym*. Z uzasadnienia decyzji wynika m.in., że umieszczenie banera narusza przepisy dotyczące warunków technicznych oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Decyzją nr 845/11 z 1 czerwca 2011 r. Mazowiecki WINB utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Postanowieniem z 17 stycznia 2012 r. WSA w Warszawie, na skutek cofnięcia skargi, umorzył postępowanie sądowe.

W protokole z 13 czerwca 2011 r.¹⁰⁸, stwierdzono m.in., cyt. że *baner nie został zdemontowany*. W związku z tym, 14 czerwca 2011 r. wystawiono upomnienie¹⁰⁹, który zobowiązany otrzymał 21 czerwca 2011 r. Ponadto, pismem z 29 czerwca 2011 r. zawiadomiono Prokuraturę Rejonową o samowolnym montażu siatki winylowej.

Protokołem z 1 lipca 2011 r.¹¹⁰ potwierdzono, że cyt. *rozbiórka siatki winylowej (...) nie została wykonana*. W związku z tym, 5 lipca 2011 r. wystawiono tytuł wykonawczy (TYT-3)¹¹¹, który zobowiązany otrzymał 8 sierpnia 2011 r.

Z protokołu z 21 lipca 2011 r.¹¹² wynika, że siatka winylowa nie została rozebrana. Następnie, w dniu 22 lipca 2011 r., wystawiono postanowienie¹¹³ o nałożeniu grzywny w celu przymuszenia, w kwocie 50.000 zł.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Część sprawy została poddana tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Uchybienia:

1. Przenoszenie w upomnieniu na zobowiązanego ciężaru poinformowania o wykonaniu obowiązku, w sytuacji gdy sprawdzenie jego faktycznego wykonania należy do organu nadzoru budowlanego.
2. Niewskazanie w protokole z 17 grudnia 2010 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

3. Sprawa: PINB.IIIOT.5141.86.2017.APL – dotycząca zmian dokonanych w trakcie realizacji inwestycji
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

¹⁰⁷ Nr IIIOT/84/2011.

¹⁰⁸ Nr 929/IOT/2011.

¹⁰⁹ Nr IIIOT/16/2011.

¹¹⁰ Nr IIIOT/403/2011.

¹¹¹ Nr 87/11.

¹¹² Nr EN/78/2011.

¹¹³ Nr EN/137/11

W protokole z kontroli przeprowadzonej 8 marca 2017 r.¹¹⁴ stwierdzono m.in., że na bramie widnieje tablica informacyjna dotycząca „przebudowy i nadbudowy kamienicy” oraz, że cyt. *do ściany budynku (...) przymocowane tymczasowe zadaszenie – wzdłuż ciągu pieszego ul. [...], widoczna degradacja jego drewnianych elementów*. Z kolei w protokole z oględzin z 16 marca 2017 r.¹¹⁵ stwierdzono m.in., że cyt. *przebudowę w budynku są na podstawie pozwolenia na budowę*¹¹⁶. Stwierdzono zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego w zakresie konstrukcji. Okazano projekt wykonawczy. Zakres wykonywanych robót na dzień oględzin zgodny z projektem wykonawczym.

W dniu 14 marca 2017 r. wpłynęło pismo Wspólnoty Mieszkaniowej [...], z którego wynika, że roboty budowlane prowadzone w budynku przy ul. [...] stanowią zagrożenie dla stanu technicznego budynku na sąsiedniej nieruchomości. Pisma o podobnej treści wpływały również 4 i 12 kwietnia 2017 r.

Postanowieniem z 18 kwietnia 2017 r.¹¹⁷ wydanym na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego nałożono na [...] obowiązek przedłożenia (w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym postanowienie stanie się ostatecznie¹¹⁸) cyt. *oceny technicznej wykonywanych odstępstw w zakresie konstrukcji dokonanych w trakcie realizacji inwestycji (...) zawierającej: rysunki z naniesionymi zmianami oraz prawidłowość wykonania robót, odnoszącej się do zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych*.

Zażalenie od postanowienia wniosła Wspólnota Mieszkaniowa [...]. Mazowiecki WINB postanowieniem nr 175/17 z 12 czerwca 2017 r. umorzył postępowanie zażaleniowe, z uwagi na to, że *legitymację do wniesienia zażalenia posiada wyłącznie [...] (...)*

Pismem z 27 czerwca 2017 r. PINB poinformował [...], cyt. że *w związku z tym iż ocena techniczna nie została złożona do dnia dzisiejszego organ nadzoru budowlanego wzywa do niezwłocznego złożenia żądanej dokumentacji*. W dniu 5 lipca 2017 r. przedłożono ocenę techniczną, z której wynika m.in., że cyt. *wykonane odstępstwa są zmianami nieistotnymi, (...) nie zmieniając decyzji (...) zatwierdzającej projekt budowlany (...) nie zmieniają tym samym zatwierdzonych warunków technicznych (...)*.

Następnie PINB decyzją z 8 sierpnia 2017 r.¹¹⁹ wydaną na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego odmówił nałożenia na [...] obowiązku wykonania robót w celu doprowadzenia inwestycji (...) do stanu zgodnego z prawem.

Mazowiecki WINB decyzją nr 1575/17 z 2 października 2017 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Z uzasadnienia decyzji wynika m.in., że cyt. *z przedłożonej oceny technicznej wynika, iż w zakresie fundamentów, dokonano ich podbicia metodą tradycyjną w 100% zgodnie z projektem wykonawczym. Ponadto również zgodnie z projektem wykonawczym wykonano płytę fundamentową wodoszczelną. Jak wskazuje autor oceny (...) do podbicia fundamentów i wykonania płyty fundamentowej zastosowano beton zgodny z projektem*

¹¹⁴ Nr IIIOT/267/2017.

¹¹⁵ Nr IIIOT/303/2017.

¹¹⁶ Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy nr [...] z [...] pozwolenie na przebudowę i nadbudowę (odtworzenie części oficyny zburzonej w czasie działań wojennych) kamienicy.

¹¹⁷ Nr IIIOT/157/2017.

¹¹⁸ [...] otrzymał ww. postanowienie w dniu 24 kwietnia 2017 r.

¹¹⁹ Nr IIIOT/450/2017.

i deklaracją. To samo tyczy się stali zbrojeniowej. Jednocześnie zauważono, że proces podbicia fundamentów monitorowany był przez uprawnionego geodetę.

W dniu 11 czerwca 2018 r. wpłynęło pismo Wspólnoty Mieszkaniowej [...] informujące m.in., że w związku z nadbudową kamienicy przy ul. [...] cyt. *wyprowadzone nowo wybudowane i nadbudowane kominy zostały częściowo wysunięte na działkę (...), która wchodzi w skład Wspólnoty.*

Z protokołu oględzin¹²⁰ przeprowadzonych 7 sierpnia 2018 r. wynika m.in., że cyt. *przedłużeniu uległy przewody kominowe. Nie okazano dokumentów związanych z budową.* Podczas kolejnych oględzin z 28 września 2018 r.¹²¹ m.in. nie stwierdzono prowadzenia robót budowlanych. Brak też było osób mogących udzielić wyjaśnień.

W związku z tym pismem z 4 października 2018 r. zawiadomiono o terminie oględzin na ww. nieruchomości, wyznaczając je na dzień 27 listopada 2018 r. Obecny podczas oględzin przedstawiciel Wydziału Architektury i Budownictwa stwierdził, że *nadbudowa poddana w poziomie VII kondygnacji ze zmianą sposobu użytkowania nieużytkowanego strychu na funkcję mieszkalną jest niezgodna z zapisami planu. Stworzenie użytkowanego poddasza zwiększa powierzchnię całkowitą budynku i powoduje wzrost współczynnika intensywności zabudowy ponad normatywny.*

Pismem z 30 listopada 2018 r. ponownie zawiadomiono inwestora o terminie oględzin, wyznaczając ich datę na 18 stycznia 2019 r.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Sprawa była objęta tzw. kontrolą instancyjną przez Mazowieckiego WINB i w tym zakresie odstąpiono od oceny. Ponadto, na dzień kontroli sprawa była w toku. W zakresie możliwym do oceny, mając na uwadze zasadę dwuinstancyjności przewidzianą w k.p.a., stwierdzono:

Nieprawidłowość:

- Wezwanie inwestora pismem z 27 czerwca 2017 r. do „*niezwłocznego złożenia żądanej dokumentacji*”, w sytuacji nieprzedłożenia przez niego w wymaganym terminie oceny technicznej. Kierownik jednostki kontrolowanej wskazując na przyczyny nieprawidłowości wyjaśnił¹²², że *organ chciał uzyskać od inwestora żadaną dokumentację techniczną. Organowi zależy aby inwestor sam złożył dokumentację, bez konieczności wszczynania procedury wykonania zastępczego, która trwałaby znacznie dłużej, aniżeli dobrowolne złożenie przez zobowiązanego żądanej przez organ dokumentacji.*

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokołach z 8 marca 2017 r., 16 marca 2017 r., 7 sierpnia 2018 r., 28 września 2018 r., 27 listopada 2018 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu z 16 marca 2017 r. i 28 września 2018 r. oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzające.

¹²⁰ Nr IIIOT/781/2018.

¹²¹ Protokół nr IIIOT/957/2018.

¹²² Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

1. Sprawa: PINB/IIIOT/APLwz/7355/14368/09 – dotycząca wykonanych robót budowlanych w budynku (montaż 5 szt. schodów zewnętrznych i stalowych barierek)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 16 listopada 2009 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo *mieszkańców i współwłaścicieli budynku przy ul. [...] informujące* o wykonywaniu w budynku przy ul. [...] robót budowlanych związanych m.in. z cyt. montażem drzwi otwieranych *na zewnątrz* oraz *niszczeniu zabytkowej elewacji*.

Z kolei 23 listopada 2009 r. wpłynęło pismo Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Północ o podjęcie działań w sprawie cyt. *zamontowania 2 szt. drzwi i 4 witryn z powiększeniem otworów, w ścianie frontowej pomimo wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia oraz o skontrolowanie zakresu wykonywanych robót remontowych wewnątrz budynku*.

Zawiadomieniem z 1 grudnia 2009 r. wyznaczono termin oględzin na 12 stycznia 2010 r. W protokole¹²³ potwierdzono wykonanie witryn i 3 szt. drzwi zewnętrznych. Ustalono także, że do 2 lokali wykonano bez zgody zarządcy drogi schody zewnętrzne wychodzące w ciąg pieszy – chodnik.

Pismem z 17 marca 2010 r. zwrócono się do Stołecznego Konserwatora Zabytków o zajęcie stanowiska w sprawie ww. robót budowlanych. W tym samym dniu zawiadomiono również o wszczęciu postępowania w sprawie samowolnie wykonanych robót budowlanych.

W dniu 24 marca 2010 r. ponownie wpłynęło pismo z Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Północ o interwencję w sprawie cyt. *wykonania samowolnie kolejnych 3 wejść z ulicy do budynku [...] ze schodami wybudowanymi na chodniku, wykonywanie samowolnie robót związanych z przebudową lokali mieszkalnych na parterze budynku na potrzeby lokali użytkowych, dokonywanie zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na parterze na lokale użytkowe*.

Postanowieniem z 31 marca 2010 r.¹²⁴, wydanym na podstawie art. 50 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego, wstrzymano prowadzenie robót budowlanych, nakazano cyt. *uczynienie terenu wykonywanych robót niedostępnym dla osób trzecich* oraz nałożono obowiązek przedstawienia inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych i przedłożenie ocen technicznych w zakresie ich zgodności z przepisami, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia. Inwestor, przy piśmie, które wpłynęło 18 maja 2010 r. przedstawił ww. dokumenty. Jednocześnie złożył wniosek cyt. *o zalegalizowanie istniejących schodów*.

W protokole z kontroli przeprowadzonej 15 czerwca 2010 r. stwierdzono m.in., że cyt. *wykonane schody zmniejszają szerokość chodnika o ok. 0,70 m, a jego szerokość użytkowania wynosi ok. 1,60 m*.

¹²³ Nr IIIOT/30/2010.

¹²⁴ Nr IIIOT/83/2011.

Decyzją z 16 czerwca 2010 r.¹²⁵, wydaną na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, nałożono na inwestora¹²⁶ doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego poprzez demontaż 5 szt. schodów zewnętrznych i stalowych barierek.

Decyzją nr 1351/10 z 30 lipca 2010 r. Mazowiecki WINB utrzymał w mocy ww. decyzję PINB.

W dniu 11 października 2010 r. wpłynął wniosek o wznowienie postępowania zakończonego decyzją z 16 czerwca 2010 r.¹²⁷ w związku z uzyskaną interpretacją Ministerstwa Infrastruktury. Postanowieniem z 24 listopada 2010 r.¹²⁸ wznowiono postępowanie w ww. sprawie, zaś decyzją z 8 lutego 2011 r.¹²⁹ odmówiono uchylenia w całości wcześniejszej decyzji.

Decyzją nr 542/11 z 31 marca 2011 r. Mazowiecki WINB uchylił zaskarżoną decyzję w całości oraz uchylił ww. postanowienie i umorzył postępowanie organu I instancji w przedmiocie wznowienia postępowania. Z uzasadnienia decyzji wynika, że PINB nie był właściwy do wydania zaskarżonych rozstrzygnięć.

Postanowieniem nr 522/11 z 31 marca 2011 r. Mazowiecki WINB wznowił postępowanie zakończone własną decyzją nr 1351/10 z 30 lipca 2010 r., zaś postanowieniem nr 1029/11 z 22 lipca 2011 r. zawiesił postępowanie. Decyzją nr 1826/14 z 31 października 2014 r. umorzył prowadzone postępowanie, z uwagi na upływ 3 lat od zawieszenia.

W protokole z 25 listopada 2014 r.¹³⁰ stwierdzono wykonanie nałożonych obowiązków.

Pismem z 28 listopada 2014 r. poinformowano [...], o wykonaniu nałożonych obowiązków oraz o braku podstaw do dalszego prowadzenia postępowania w sprawie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Sprawa została poddana tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB. W zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Uchybienie:

1. Niewskazanie w protokole z 25 listopada 2014 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu z 12 stycznia 2010 r., z 19 stycznia 2010 r., czy z 15 czerwca 2010 r. oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.

2. Sprawa: PINB. IIIOT.5141.41.2016 – dotycząca robót budowlanych prowadzonych w budynku

¹²⁵ Nr IIIOT/173/2010.

¹²⁶ [...]

¹²⁷ Nr IIIOT/173/2010.

¹²⁸ Nr IIIOT/356/2010.

¹²⁹ Nr IIIOT/53/2010.

¹³⁰ Nr IIIOT/1021/2014.

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 22 lutego 2016 r. wpłynął wniosek pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej [...] o przeprowadzenie kontroli remontu budynku, na który „zarządca” nie posiadał pozwolenia na budowę. Postanowieniem z 25 lutego 2016 r.¹³¹ PINB odmówił wszczęcia postępowania z uwagi na wniesienie żądania przez osobę nie będącą stroną, natomiast postępowanie prowadził dalej z urzędu.

Z protokołu kontroli przeprowadzonej 15 marca 2016 r.¹³² wynika m.in., że cyt. *okazano dziennik robót budowlanych (...) na remont elewacji wraz z wymianą stolarki z wyłączeniem parteru i balkonów elewacji frontowej (...). Nie okazano projektu. Nie okazano decyzji o pozwoleniu na roboty budowlane. Okazano również drugi dziennik budowy dotyczący wymiany i przebudowy wewnętrznej instalacji wod.-kan. Nie okazano projektu, nie okazano decyzji o pozwoleniu na budowę. Stwierdzono na ścianach zewnętrznych (...) usytuowane rusztowania. (...) Okazano protokół odbioru technicznego rusztowania. Stwierdzono ponadto, że dokonano demontażu stolarki okiennej i drzwiowej (w całym budynku), usunięto ok. 60% odparzonego tynku ze ścian elewacyjnych. Wewnątrz usunięty tynk ze ścian do warstwy cegły, wewnętrzne urządzenia sanitarne instalacje wod. – kan. i elektryczną. Stropy wewnątrz budynku – bez polepy, lokalnie belki drewniane stropowe podparte stalowymi podporami. Drewniane elementy stropów – zmurzałe, z widocznymi oznakami zużycia – stan awaryjny. Budynek opróżniony – brak lokatorów. Kierownik budowy, obecny podczas kontroli oświadczył, że stan budynku w jego wnętrzu jest wynikiem prac budowlanych prowadzonych przez poprzedniego właściciela. Obecny inwestor dokonał jedynie zabezpieczenia widocznych elementów konstrukcyjnych stropu. Demontaż wewnętrznej instalacji wod.-kan. elektrycznej, urządzeń sanitarnych, usunięto tynk ze ścian zewnętrznych i wewnętrznych – w miejscu przebiegu instalacji.*

W dniu 16 marca 2016 r. wpłynął kolejny wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej [...], podpisany przez członków Zarządu Wspólnoty, o przeprowadzenie kontroli remontu budynku. Postanowieniem z 9 maja 2016 r.¹³³ PINB odmówił wszczęcia postępowania. Z uzasadnienia wynika, że podstawą takiego rozstrzygnięcia było żądanie wniesione przez osobę nie będącą stroną.

Podczas kolejnej kontroli¹³⁴ przeprowadzonej 21 marca 2016 r. m.in. nie stwierdzono zagrożenia. Okazano decyzję o pozwoleniu na budowę¹³⁵, projekt budowlany i dziennik budowy. Ustalono, że cyt. *na elewacji budynku wykonywane są roboty związane z usuwaniem odparzonego tynku, oczyszczaniem ścian – brak odstępstw. Wewnątrz budynku nie są prowadzone żadne roboty budowlane. Wewnątrz budynku dokonano jedynie niezbędnych zabezpieczeń stropów.*

Z kolei 22 marca 2016 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowania w sprawie robót budowlanych prowadzonych w budynku nieobjętych ww. decyzją.

W dniu z 17 marca 2016 r. przekazano dwie ekspertyzy stanu technicznego, które PINB pismem z 12 kwietnia 2016 r. przesłał do Stołecznego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o uzgodnienie robót budowlanych.

¹³¹ Nr IIIOT/45/2016.

¹³² Nr IIIOT/227/2016.

¹³³ Nr IIIOT/124/2016.

¹³⁴ Protokół nr IIIOT/240/2016

¹³⁵ Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy nr [...] z [...] zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na roboty budowlane – remont elewacji frontowej budynku, wraz z wymianą stolarki, z wyłączeniem parteru i balkonów.

Postanowieniem z 9 maja 2016 r.¹³⁶ PINB odmówił wszczęcia postępowania administracyjnego z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej [...] w sprawie robót budowlanych prowadzonych w budynku przy ul. [...]. Poinformowano jednak, że prowadzone jest postępowanie z urzędu.

W dniu 29 sierpnia 2016 r. wpłynęło postanowienie Stołecznego Konserwatora Zabytków umarzające postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu. Z uzasadnienia wynika m.in., że obiekt został wpisany do rejestru zabytków w związku z czym podejmowanie działań które mogły prowadzić do zmiany wyglądu zabytku, wymaga uzyskania pozwolenia Stołecznego Konserwatora Zabytków.

W aktach sprawy znajduje się również pismo Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Północ z 8 września 2016 r. skierowanego do Komendy Rejonowej Policji. Wynika z niego, że inwestor [...] złożył wnioski o wydanie pozwolenia na: 1) remont i przebudowę kamienicy oraz 2) przebudowę piwnic i poddasza kamienicy ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na funkcję mieszkalną. W obu przypadkach, na skutek wycofania wniosku przez inwestora, wydano decyzje umarzające.

Z kolei 15 września 2016 r. wpłynęła decyzja Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 5 września 2016 r. utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję wpisującą kamienicę przy ul. [...] do rejestru zabytków.

Decyzją z 10 października 2016 r.¹³⁷, wydaną na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, PINB odmówił nałożenia na [...] obowiązku wykonania robót budowlanych w budynku mieszkalnym, w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Jednocześnie poinformował, że cyt. *właściciele powinni złożyć stosowny wniosek do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej.*

W dniu 27 grudnia 2017 r. wpłynęło pismo [...] o wydanie zgodności prowadzenia prac z przepisami prawa budowlanego. PINB postanowieniem z 3 stycznia 2018 r.¹³⁸ odmówił wydania zaświadczenia z ww. wniosku, zaś pismem przekazał wniosek do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Północ.

Ocena ustaleń stanu faktycznego:

Nieprawidłowości:

1. Prowadzenie sprawy w sposób przewlekły bez przeprowadzenia pełnej procedury przewidzianej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych¹³⁹.
2. Wydanie decyzji odmawiającej nałożenia obowiązku wykonania robót budowlanych w budynku mieszkalnym, w sytuacji gdy organ posiadał już wiedzę o wpisaniu ww. budynku do rejestru zabytków.

Uchybienie:

¹³⁶ Nr IIIOT/124/2016.

¹³⁷ Nr IIOT/578/2016.

¹³⁸ Nr IIIOT/1/2018.

¹³⁹ Dz.U. 2004 nr 198 poz. 2043.

- Niewskazanie w protokołach z 15 marca 2016 r. oraz z 21 marca 2016 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

3. Sprawa: PINB.IIIOT.5141.88.2017 – sprawa dotycząca robót budowlanych wykonywanych w budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Pismem z 10 marca 2017 r., Prokuratura Rejonowa zwróciła się o przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego, w związku z szerszym zakresem robót niż określony w pozwoleniu na budowę (m.in. cyt. *wyburzono istniejące ściany działowe i wybudowano nowe ściany działowe, skuto posadzki. Obecnie trwają również prace na dachu budynku*). W odpowiedzi, pismem z 16 marca 2017 r., poinformowano o podjętych i planowanych działaniach (cyt. *zostanie ponownie przeprowadzona kontrola*).

W aktach znajduje się kserokopia pisma z 24 marca 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej [...] informującego o zarysowaniach skośnych i podłużnych na ścianach, w związku z wykonywanym remontem w budynku.

Pismem z 18 kwietnia 2017 r. odwołano oględziny oraz wyznaczono nowy termin. Podczas oględzin, przeprowadzonych 30 maja 2017 r., okazano decyzję Prezydenta m. st. Warszawy nr [...] z [...] ¹⁴⁰ Stwierdzono m.in., że cyt. *prace elewacyjne w trakcie realizacji – elewacja frontowa i o strony podwórza dokonano wymiany stolarki okiennej na wszystkich poziomach budynku oraz naprawy płyt balkonowych od strony frontowej, podwórza. W budynku – dokonano też wymiany istniejących drewnianych stropów na żelbetowe, wyburzono część istniejących oraz wymurowano nowe wewnętrzne ściany działowe, trwają prace remontowe dwóch bocznych klatek schodowych*. Kierownik budowy poinformował, że część robót wykonywanych zawiera odrębna decyzja, która zostanie dostarczona do Inspektoratu.

Pismem z 6 czerwca 2017 r. wezwano inwestora do przedłożenia ww. decyzji. Pełnomocnik inwestora stawiał się w Inspektoracie i okazał projekt budowlany wymiany i renowacji instalacji wodno-kanalizacyjnej w ww. kamienicy, stanowiący załącznik do decyzji nr 164/2014 z 28 sierpnia 2014 r. *Strona nie przedłożyła stosownej dokumentacji potwierdzającej wymianę stropów w ww. budynku*.

W protokole z 18 lipca 2017 r. ¹⁴¹ ustalono m.in., że cyt. *oprócz prac zawartych w projekcie wykonano dodatkowo remont balkonów od strony frontowej oraz podwórza, (...) remont, wymiana stolarki okiennej, drzwiowej – front poziom parteru. Ponadto ustalono m.in.: dokonano zmiany istniejących stropów konstrukcji drewnianej na żelbetowe (...), dokonano wymiany fragmentów stropów w poziomie piwnic (...), dokonano wzmocnienia istniejących schodów wewnętrznych (...), wykonano nową więźbę dachową nad częścią frontową i oficynami. (...) trwają roboty ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na pomieszczenia użytkowe. (...) Na przedstawione roboty budowlane – brak dokumentów. Nie stwierdzono bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia*.

¹⁴⁰ Zezwalającą na remont elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej z wyłączeniem parteru i balkonów elewacji frontowej.

¹⁴¹ Nr IIIOT/804/2017.

Pismem z 28 lipca 2017 r. przekazano sprawę do Stołecznego Konserwatora Zabytków. W dniu 12 października 2017 r. wpłynęło zawiadomienie Stołecznego Konserwatora Zabytków o wszczęciu postępowania w sprawie wstrzymania robót budowlanych. Z kolei w dniu 16 października 2017 r. wpłynęła decyzja Stołecznego Konserwatora Zabytków nr 39/K/17 z 5 października 2017 r., którą nakazał [...] wstrzymać wszelkie roboty budowlane. Ponadto, decyzją nr 40/K/17 z 5 października 2017 r. zobowiązał inwestora do uzyskania pozwolenia Stołecznego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych, w terminie 7 dni od daty decyzji.

Pismem z 21 grudnia 2017 r. pełnomocnik [...] wniósł o umorzenie prowadzonego postępowania. Pismem z 3 stycznia poinformowano wnioskodawcę, że nie jest prowadzone w sprawie żadne postępowanie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego:

Nieprawidłowość:

- Niepodjęcie bezzwłocznych działań przewidzianych ustawą Prawo budowlane, z chwilą powzięcia wiedzy: po pierwsze, o prowadzeniu wewnątrz budynku robót budowlanych z naruszeniem przepisów, a po drugie, o prowadzeniu robót remontowych elewacji w istotny sposób odbiegający od zatwierdzonego zatwierdzonego projektu budowlanego.

Uchybienie:

- Niewskazanie w protokołach z 30 maja 2017 r. oraz 18 lipca 2017 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

4. Sprawa: PINB.IIIOT.5160.3.2018.APL – dotycząca samowolnie wykonywanych robót budowlanych w budynku
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 9 stycznia 2018 r. wpłynęło pismo [...] cyt. z *prośbą o legalizację wykonanych prac w budynku (...) polegających na: zmianie sposobu użytkowania piwnic na usługi i komórki lokatorskie, zmianie sposobu użytkowania poddasza na mieszkania, obniżenie podwórza dla oświetlenia piwnic, zmniejszenie połaci dachu poprzez wykonanie na poziomie poddasza tarasów wzdłuż zewnętrznych krawędzi budynku, przywrócenia wschodniej klatki schodowej w głównej części korpusu kamienicy frontowej w poziomie piwnicy i parteru, wymianie stropów drewnianych na żelbetowe.*

W protokole z 4 kwietnia 2018 r.¹⁴² oraz protokole z 25 maja 2018 r.¹⁴³ stwierdzono, m.in.: cyt. *pogłębienie piwnic oraz obniżenie części terenu podwórza, (...) dokonano wymiany stropów na gęstożebrowe, zmieniono istniejącą więźbę dachową, jej formę oraz pokrycie, wykonano okna połaciowe, zaadoptowano pomieszczenia na poddaszu na cele mieszkalne, dokonano wymiany stolarki okiennej (...) wykonano altanę śmietnikową w granicy z nieruchomością sąsiednią. Nie przedłożono dokumentów potwierdzających legalność ww. robót.*

¹⁴² Nr IIIOT/311/2018.

¹⁴³ Nr IIIOT/498/2018.

Postanowieniem z 19 czerwca 2018 r.¹⁴⁴, wydanym na podstawie art. 48 ust. 2 Prawa budowlanego, PINB wstrzymał prowadzenie samowolnych robót budowlanych związanych z rozbudową i przebudową budynku oraz nałożył na [...] obowiązek przedłożenia dokumentów, w terminie 2 miesięcy od daty otrzymania postanowienia¹⁴⁵.

W dniu 27 czerwca 2018 r. wpłynęło pismo Inwestora przekazujące dokumenty. Jednakże PINB w dniu 4 lipca 2018 r. zwrócił je z uwagi na to, że nie spełniały wymogów określonych ww. postanowieniem i wyznaczył 30 dniowy termin na ich uzupełnienie.

Pismem z 20 lipca 2018 r. [...] uzupełnił dokumenty. W związku z tym, PINB postanowieniem z 7 sierpnia 2018 r.¹⁴⁶ wymierzył opłatę legalizacyjną w wysokości 200.000 zł.

Po uiszczeniu przez inwestora ww. kwoty, decyzją z 17 września 2018 r.¹⁴⁷ PINB zatwierdził projekt budowlany oraz nałożył obowiązek usytuowania altany śmietnikowej zgodnie z opinią Inspekcji Sanitarnej i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Niepodjęcie bezzwłocznych działań przewidzianych ustawą Prawo budowlane, z chwilą powzięcia wiedzy o prowadzeniu robót budowlanych z naruszeniem przepisów i w sposób odbiegający od zatwierdzonego projektu budowlanego.
2. Zastosowanie nieprawidłowej formy zmiany postanowienia z 19 czerwca 2018 r., poprzez wysłanie zwykłego pisma zawierającego krótszy termin niż pierwotnie wyznaczony.
3. Brak odniesienia się w postanowieniu z 19 czerwca 2016 r.¹⁴⁸ do wymagań dotyczących niezbędnych zabezpieczeń budowy, o którym mowa w art. 48 ust. 3 Prawa budowlanego. Kierownik jednostki kontrolowanej, jako przyczynę wskazał¹⁴⁹ *brak stwierdzonego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, brak w protokole kontroli zaleceń dotyczących wykonania niezbędnych zabezpieczeń*.
4. Brak dokonania sprawdzenia, czy po wydaniu ww. postanowienia wstrzymującego prowadzenie robót budowlanych, inwestor faktycznie nie prowadził robót. Kierownik jednostki kontrolowanej, jako przyczynę wskazał, że *ze zdjęć załączonych do protokołu kontroli nr IIIOT/498/2018 wynikało, iż wszystkie roboty zostały wykonane*.
5. Zatwierdzenie projektu budowlanego niespełniającego:
 - wszystkich warunków określonych w postanowieniu Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z 11 czerwca 2018 r. (dotyczących wartości natężenia oświetlenia dróg ewakuacyjnych). Kierownik jednostki kontrolowanej, jako przyczynę wyjaśnił¹⁵⁰, że *projekt*

¹⁴⁴ nr IIIOT/191/2018.

¹⁴⁵ [...] otrzymała 22 czerwca 2018 r.

¹⁴⁶ nr IIIOT/252/2018.

¹⁴⁷ nr IIIOT/378/2018.

¹⁴⁸ Nr IIIOT/191/2018.

¹⁴⁹ Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

¹⁵⁰ Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

budowlany złożony (..) został pozytywnie, bez uwag, zaopiniowany przez rzeczoznawcę do spraw p.poż. (...) nie zawierał informacji o konieczności wykonania jakichkolwiek robót budowlanych, a tym samym nie było potrzeby zatwierdzania projektu budowlanego i wznowienia robót, tylko wydano decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego. Postanowienie wydane przez Mazowieckiego Komendanta Straży Pożarnej (...) powinno być egzekwowane przez straż pożarną.

- wymagań określonych w przepisach wykonawczych, m.in. w zakresie: oprawienia go w sposób umożliwiający jego dekompletację, dołączenia oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (branża: konstrukcja, instalacja c.o., instalacja wod. – kan.) odniesienia się do sposobu zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich. Kierownik jednostki kontrolowanej, jako przyczynę wyjaśnił¹⁵¹ m.in., *uznano, że projekt budowlany jest wystarczająco zabezpieczony przed dekompletacją. (...) Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez o rzeczoznawców do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, do spraw sanitarno – higienicznych, do spraw bezpieczeństwa i higieny pracy.*

Uchybienie:

- Niewskazanie w protokołach z 4 kwietnia 2018 r. i 25 maja 2018 r., stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

5. Sprawa: PINB.IIIOT.5121.154.2018.APL – dotycząca udzielenia pozwolenia na użytkowanie

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 18 października 2018 r. wpłynął wniosek [...] o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie *warunkowe*. Do wniosku dołączono również:

- oświadczenie kierownika budowy z 21 września 2018 r. zawierające m.in. informację o nieistotnych odstępniach od zatwierdzonego projektu cyt. *zamurowano okna od strony działki sąsiedniej w ostrej granicy w klatce K1 na piętrach I, II, II, zamurowano okna od strony działki sąsiedniej w ostrej granicy działki w lokalach mieszkalnych nr M23, M26 dla klatki schodowej nr 3, zamontowano ozdobne drzwi w klatkach schodowych w klatce schodowej K2 na piętrach I i II, zmieniono opis warunków ochrony przeciwpożarowej – droga pożarowa: nie wymagana),*
- ocenę techniczną z 18 października 2018 r. sporządzoną przez kierownika budowy *Wynika z niej m.in., że cyt. w klatce k2 istniejące balustrady żeliwne poddano renowacji, ubytki uzupełniono i naprawiono. Na piętrze trzecim żeliwne balustrady zostały podwyższone do wysokości 110 cm. W klatce k1 i k3 zachowano istniejącą konstrukcję schodów w tym nienormatywne wymiary spoczników, biegów i ilości stopni. Balustrady podniesiono do wysokości zgodnej z przepisami..*

¹⁵¹ Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

W aktach sprawy znajduje się również stanowisko Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej m. st. Warszawy z 9 października 2018 r., w którym wnosi uwagi w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, *ze względu na brak zapewnienia ocieplenia z materiałów niepalnych ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowanej od strony sąsiedniej zabudowanej działki budowlanej.*

W dniu 26 października 2018 r. przeprowadzono kontrolę obowiązkową¹⁵². Stwierdzono podczas niej m.in., że cyt. *dwie tylne ściany oficyn – p. pożarowe w nich istniejące otwory okienne ze stolarką – otwory od wewnątrz zostały zamurowane – od strony zewnętrznej pozostała stolarka okienna. Ściana tylna – sąsiadujące z Kępna 13 bez tynku – na wysokości III piętra otwór okienny – od wewnątrz zamurowany – od zewnątrz pozostała stolarka okienna.*

W aktach sprawy znajduje się również opinia techniczna z 26 października 2018 r. sporządzoną przez kierownika budowy, z której wynika m.in., że cyt. *wyłącznie miejscowo zostały wyrównane dwie ściany styropianem w dolnych partiach, ściany spełniają warunki niepalności*),

Decyzją z 7 listopada 2018 r.¹⁵³ udzielono [...] pozwolenia na użytkowanie przebudowanej kamienicy, ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową, z pogłębieniem piwnic i części podwórza oraz zmianą sposobu użytkowania poddasza na funkcję mieszkaniową ze zmianą formy dachu oraz remontem elewacji oraz zobowiązano inwestora do wykonania do 30 maja 2019 r. robót budowlanych w celu usunięcia niezgodności zawartej w stanowisku Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej z 9 października 2018 r.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Udzielenie pozwolenia na użytkowanie bez przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, przy udziale właściwego konserwatora zabytków co do wprowadzonych zmian. Jako przyczyny kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁵⁴, że *projekt budowlany złożony w poprowadzonym postępowaniu administracyjnym został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia, podlegał sprawdzeniu oraz pozytywnie, bez uwag, został zaopiniowany przez rzeczoznawców.*
2. Niezainicjowanie postępowania wyjaśniającego w zakresie odpowiedzialności karnej i zawodowej, wobec kierownika budowy w związku z ustaleniami kontroli obowiązkowej w zakresie odstępstw od projektu (m.in. w zakresie zmiany warunków pożarowych). Wskazując na przyczyny, kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁵⁵, że *protokół z kontroli obowiązkowej spisuje upoważniony Inspektor na podstawie ustaleń dokonanych w trakcie kontroli obowiązkowej w zakresie zgodności inwestycji z pozwoleniem na budowę i zgodnie z zapisami wynikającymi z art. 59a ust. 2 Prawa budowlanego.*

¹⁵² Protokół nr IIIOT/216/U/2018.

¹⁵³ Nr IIIOT/344/U/2018.

¹⁵⁴ Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

¹⁵⁵ Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

1. Sprawa: PINB.IOT.5141.526.2018.PL – dotycząca zgodności wykonanych robót budowlanych z projektem budowlanym związanych z zagospodarowaniem terenu

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 19 grudnia 2016 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo z Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Śródmieście¹⁵⁶ zawierające cyt. *wniosek o wstrzymanie robót budowlanych w związku z bezumownym zajęciem terenu Miasta.*

W dniu 3 lutego 2017 r. w protokole kontroli¹⁵⁷ stwierdzono m.in., że cyt. *w dniu oględzin na terenie ww. działek nie są prowadzone żadne roboty budowlane, inwestor zakończył roboty związane z wyjazdem z garażu podziemnego (...) wykonano nawierzchnię dojazdową do bramy garażowej (...) dochodzącą do drogi dojazdowej z ulicy [...], droga usytuowana jest na działce [...] (własność m. st. Warszawy) i częściowo na działce [...]. Teren przyległy do ww. wyjazdu nie został odtworzony w postaci zieleni, zniszczeniu uległa droga, widoczne liczne zapadliska i ubytki nawierzchni.* Według oświadczenia przedstawiciela ZGN roboty zostały wykonane bez umowy dzierżawy nie zostały odebrane przez ZGN.

Pismem z 20 kwietnia 2017 r. PINB poinformował ZGN o wynikach przeprowadzonych oględzin wskazując m.in., że nie znajduje podstaw do podejmowania dalszych działań.

W dniu 10 lipca 2017 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo Wspólnoty Mieszkaniowej [...] cyt. *o sprawdzenie zgodności ze stanem faktycznym projektu budowlano-wykonawczego* sporządzonego przez inwestora oraz zatwierdzonego przez ZGN.

W dniu 27 września 2017 r. w protokole oględzin¹⁵⁸ stwierdzono m.in., że cyt. *prowadzone są roboty związane z nasadzaniem zieleni, niezgodność wykonanych robót w zakresie szerokości drogi dojazdowej z projektem budowlano-wykonawczym.*

W dniu 26 marca 2018 r. do Inspektoratu wpłynęło kolejne pismo Wspólnoty Mieszkaniowej [...] o ponowne cyt. *sprawdzenie zgodności ze stanem faktycznym projektu budowlano-wykonawczego* sporządzonego przez inwestora oraz zatwierdzonego przez ZGN.

W dniu 18 maja 2018 r. w protokole oględzin¹⁵⁹ stwierdzono m.in. że cyt. *zatwierdzony projekt budowlany zamienny w zakresie zmian części nadziemnej nie obejmuje projektu zagospodarowania, zatem brak możliwości sprawdzenia zgodności wykonanych robót.*

Pismem z 5 lipca 2018 r. PINB wystąpił do Wydziału Architektury i Budownictwa o informację, czy przekazywano projekt budowlany.

¹⁵⁶ Zwanego dalej: ZGN.

¹⁵⁷ Nr IOT/153/2017.

¹⁵⁸ Nr IOT/1366/2017.

¹⁵⁹ Nr IOT/674/2018.

W dniu 19 lipca 2018 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo ZGN o poinformowanie o stanie sprawy i dalszych czynnościach podjętych przez PINB. Pismem z 23 lipca 2018 r. PINB udzielił odpowiedzi na ww. pismo informując o podejmowanych działaniach, w tym o planowanych oględzinach nieruchomości.

W dniu 17 października 2018 r. przeprowadzono oględziny, podczas których stwierdzono¹⁶⁰ m.in. że cyt. *zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu inwestycja obejmuje działki ewid. nr [...], przejścia dojazdu oraz elementy zagospodarowania odbywają się w ramach służebności na działkach nr ewid. [...] będących własnością m. st. Warszawy.*

Pismem z 27 listopada 2018 r. PINB poinformował ZGN o wynikach dalszych czynności w sprawie wskazując, że cyt. *przedmiotowy teren – droga dojazdowa wraz z zielenią i chodnikami – nie jest objęty decyzją pozwolenia na budowę. Zakres opracowania mieści się co prawda częściowo na dz. nr ewid. [...] aczkolwiek z części graficznej jak i opisowej nie wynika, aby były na niej projektowane jakiegokolwiek elementy zagospodarowania terenu. W projekcie budowlanym znajduje się opis zagospodarowania jedynie terenu dziedzińca budynku. Projekt budowlano-wykonawczy sporządzony przez inwestora nie jest załącznikiem do decyzji o pozwoleniu na budowę dlatego też PINB nie może się odnieść do zgodności wykonanego odtworzenia nawierzchni naruszonych podczas budowy budynku z tym projektem.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Brak udzielenia odpowiedzi Wspólnocie Mieszkaniowej w sposób wynikający z przepisów prawa. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że projekt budowlano-wykonawczy sporządzony przez inwestora (...) *nie został zatwierdzony przez administrację architektoniczno-budowlaną należało dokonać ustaleń po analizie zatwierdzonej dokumentacji budowlanej. Osoba merytorycznie zajmująca się wyjaśnianiem sprawy wobec nie dokonania ustaleń w tym zakresie nie udzieliła odpowiedzi Wspólnocie Mieszkaniowej bezpośrednio po kontroli (...).*
2. Brak bezzwłocznego i wnikliwego ustalenia co do legalności robót, a następnie ich zgodności z zatwierdzonym projektem budowlanym. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *wobec faktu, iż w tutejszym urzędzie nie stwierdzono w rejestrach dokumentacji budowlanej (...) oraz nie przedstawienia zatwierdzonej dokumentacji budowlanej przez inwestora inspektor kontrolujący nie miał możliwości sprawdzenia zgodności wykonanych robót (...) kontrolujący nie stwierdził prowadzenia robót budowlanych w zakresie określonym wnioskiem ZGN (...).*

Uchybienia:

1. Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.
2. Naruszenie zasady szybkości postępowania.

¹⁶⁰ Protokół Nr IOT/1355/2018.

3. Niepoinformowanie stron o niezakończonym w terminie.

2. Sprawa: PINB.IOT.5121.35.2018.DS – dotycząca pozwolenia na użytkowanie budynku: przebudowa i adaptacja strychów na lokale mieszkalne wraz ze zmianą geometrii istniejącego dachu

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 6 kwietnia 2018 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek inwestora [...] o wydanie pozwolenia na użytkowanie. Na wezwanie PINB, inwestor uzupełnił go 25 kwietnia 2018 r.

W dniu 14 maja 2018 r. upoważnieni pracownicy Inspektoratu przeprowadzili kontrolę obowiązkową.

Decyzją z 28 maja 2018 r.¹⁶¹ PINB udzielił pozwolenia na użytkowanie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Bezpodstawne wezwanie inwestora do przedłożenia kopii ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *inwestor złożył kopie 3-ch decyzji (...), z których dwie nie posiadały klauzuli ostateczności (...).*
2. Dokonanie w trakcie kontroli obowiązkowej „sprawdzenia wybiórczego” przedłożonej dokumentacji dotyczącej wyrobów budowlanych. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *dokumentacja dotycząca zastosowanych materiałów budowlanych jest obszerna, zatem weryfikacja dokonywana jest fragmentarycznie, organ bierze pod uwagę oświadczenia uczestników procesu budowlanego (...).*
3. Nie podjęcie działań w celu zapewnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego, w tym nie wystąpienie do organu wyższego stopnia o zbadanie decyzji w trybie nadzoru oraz niezainicjowanie postępowania w zakresie odpowiedzialności zawodowej. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *w sprawie tej organ powiatowy nie podejmował działań w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie projektanta (...) skoro projekt budowlany (...) został zatwierdzony przez organ administracji architektoniczno-budowlanej bez wymogu zapewnienia tych warunków (...) w przypadku wniosku inwestora o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (...) rzeczą organu nadzoru budowlanego jest podjęcie czynności wynikających z przepisów art. 55, art. 59, art. 59a, art. 59c ust. 1, art. 59d ust. 1, art. 59g ust. 1 Prawa budowlanego, zgodnie z art. 59a ust. 1 Prawa budowlanego – organ nadzoru budowlanego – przeprowadza na wezwane inwestora obowiązkową kontrolę budowy w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę (...) przedstawiciel PINB w trakcie kontroli obowiązkowej (...) w poz. 8.2 protokołu (...) zapisem nie dotyczy uznał objęte projektem budowlanym niedostosowanie budynku dla niepełnosprawnych za zgodne z zatwierdzoną dokumentacją (...).*

¹⁶¹ Nr IOT/66/U/2018.

Uchybienia:

1. Nietożłączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.
2. Zwłoka w dokonaniu zwrotu dokumentów dołączonych przez inwestora do wniosku o pozwolenie na użytkowanie.

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

1. Sprawa: PINB/IOT/KD/7353/14535/10 – dotycząca zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 5

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 7 lipca 2010 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo lokatora zawierające wniosek o kontrolę robót budowlanych wykonywanych w lokalu nr 5.

W dniu 13 września 2010 r. w protokole kontroli¹⁶² stwierdzono m.in., w lokalu nr 5 wyburzono ściany między pokojami, *powstały dwa pomieszczenia wyposażone w drabinki drewniane zamocowane na ścianach oraz haki do mocowania urządzeń sportowych, lokal mieszkalny zmienił swój status na lokal użytkowy, w dniu wizji nie okazano decyzji na zmianę sposobu użytkowania lokalu, roboty budowlane prowadzone były pod nadzorem*. Ponadto, obecny przedstawiciel inwestora wniósł do protokołu, że *inwestor posiada decyzję na przebudowę lokalu*.

W dniu 27 października 2010 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo z Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście zawierające wniosek o podjęcie działań w związku z samowolną zmianą sposobu użytkowania lokali mieszkalnych w budynku.

W dniu 21 grudnia 2010 r. przeprowadzono oględziny w lokalu nr 5 stwierdzając m.in., że *w lokalu prowadzona jest od 15.09.2010 r. szkoła jogi*.

Zawiadomieniem z 19 maja 2011 r. PINB poinformował o wszczęciu postępowania administracyjnego.

W dniu 6 czerwca 2011 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo pełnomocnika [...] zawierające wniosek o umorzenie postępowania, ponowione pismem z 12 kwietnia 2013 r.

W dniu 8 maja 2013 r. przeprowadzono oględziny stwierdzając m.in., że *w lokalu nr 5 prowadzone są zajęcia jogi*.

Postanowieniem z 8 lipca 2013 r. PINB wstrzymał użytkowanie lokalu oraz nałożył na [...] obowiązek przedstawienia dokumentów wymaganych na podstawie art. 71a ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

Następnie decyzją z 23 lipca 2014 r.¹⁶³ nakazał [...] przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania lokalu.

¹⁶² Nr 1266/IOT.

¹⁶³ Nr IOT/292/2014.

Mazowiecki WINB decyzją Nr 1975/2014 z 27 listopada 2014 r. uchylił ww. decyzję i umorzył prowadzone w tej sprawie postępowanie administracyjne.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Przewlekłość prowadzonego postępowania i beczynność w podjęciu ustawowych działań, w szczególności niewydanie rozstrzygnięcia z chwilą posiadania dowodu potwierdzającego zmianę sposobu użytkowania. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *nie wydanie bezzwłoczne postanowienia (...) nie było zamierzone i mogło wynikać jedynie z braku odpowiedniej obsady obsługującej dzielnicę (...), częstej rotacji pracowników merytorycznych (działania zastępcze za osobę przebywającą na urlopie macierzyńskim)*.
2. Przeprowadzanie kolejnych kontroli w sytuacji już wcześniejszego stwierdzenia zmiany sposobu użytkowania lokalu. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *odnośnie ponownej kontroli w lokalu nr 5 niewątpliwie stanowi to niedopatrzenie inspektora (...)*.
3. Określenie 30 dniowego terminu w decyzji z 23 lipca 2014 r. na przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania lokalu. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *określenie terminu 30 – dniowego (...) stanowiło błędną informację nie naruszającą jednak ustalonych prawem zasad postępowania*.
4. Nieprzeprowadzenie postępowania w trybie art. 51 Prawa budowlanego w sytuacji stwierdzenia prowadzenia robót budowlanych polegających na przebudowie budynku.

Uchybienia:

1. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania dokonane ze zwłoką wynoszącą prawie 5 miesięcy od przeprowadzenia kontroli 21 grudnia 2010 r.
2. Niedokonanie sprawdzenia, poprzez przeprowadzenie kontroli, wykonania obowiązku wstrzymania użytkowania lokalu.
3. Niepoinformowanie stron o niezakończonym w terminie.
4. Niezałączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

2. Sprawa: PINB.IOT.KD.5141.207.201311 – dotycząca zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 13
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 21 grudnia 2010 r. pracownik Inspektoratu dokonujący oględzin nie dostał się do lokalu nr 13. Istotne dla sprawy ustalenia oparł jedynie na oświadczeniu pełnomocnika właściciela budynku, który wskazał, że *cyt. w lokalu nr 13 działała pracownia fryzur, obecnie jest pustostanem*.

W dniu 5 lipca 2013 r. [...] zwróciła się do PINB o udzielenie informacji, czy prowadzone jest jakiekolwiek postępowanie dotyczące lokalu nr 13.

Pismem z 9 sierpnia 2013 r. PINB poinformował, iż dotychczas nie było prowadzone postępowanie dotyczącego tego lokalu.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

- Niepodjęcie dalszych bezzwłocznych działań celem zgromadzenia bezspornych dowodów dotyczących sposobu użytkowania.

3. Sprawa: PINB/IOT/BM/7353/14535/10 – dotycząca zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 33 na lokal użytkowy
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 21 grudnia 2010 r. w trakcie oględzin lokalu stwierdzono m.in., że cyt. *dokonano zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na biuro. Firma działa w lokalu od grudnia 2009 r.*

W dniu 15 kwietnia 2011 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo najemcy lokalu nr 33 o udzielenie informacji, cyt. *czy wynajmowany lokal został legalnie przekwalifikowany z funkcji lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy.*

Zawiadomieniem z 19 maja 2011 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania.

W dniu 6 czerwca 2011 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo [...] zawierające wniosek o umorzenie postępowania, ponowione pismem z 12 kwietnia 2013 r.

W dniu 29 kwietnia 2014 r. po kilku nieudanych próbach przeprowadzenia kontroli ustalono m.in., że *lokal nr 33 w całości wykorzystywany jest do organizacji spotkań biznesowych.*

W trakcie dokonywania czynności kontrolnych w Inspektoracie przez zespół kontrolerów GUNB, dniu 29 listopada 2018 r., przeprowadzono kontrolę stwierdzając, cyt. że *w lokalu nr 33 nie jest prowadzona jakakolwiek działalność gospodarcza, lokal stanowi własność [...] – pustostan.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Przewlekłość prowadzonego postępowania i wieloletnia bezczynność w załatwieniu sprawy samowolnej zmiany sposobu użytkowania. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *we wskazanym okresie czasu, w związku z urlopem macierzyńskim pracownika merytorycznego wystąpiły braki kadrowe na tym stanowisku, nadmiar spraw wpływających (...) i rotacja pracowników spowodowały, iż w sprawie nie podjęto działań kompetencyjnych bezpośrednio po stwierdzeniu naruszeń przepisów Prawa budowlanego (...) działania zostały podjęte po ponownym wniosku*

pełnomocnika spółki (...) powodowane to było zmianami personalnymi na stanowisku merytorycznym.

2. Niezainicjowanie postępowań karnych w związku z utrudnianiem i udaremnianiem przeprowadzenia czynności kontrolnych organowi nadzoru budowlanego. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *działania nie były podejmowane, powodowane to było zmianami personalnymi na stanowisku merytorycznym i brakiem prawidłowego rozpoznania sprawy przez pracowników.*

Uchybienie:

- Niewskazanie w protokole kontroli z 29 kwietnia 2014 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

4. Sprawa: PINB/IOT/KD/7355/10449/11 – dotycząca zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 31 na lokal użytkowy

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 27 października 2010 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo z Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście zawierające wniosek cyt. *o podjęcie działań w związku z samowolną zmianą sposobu użytkowania lokali mieszkalnych w budynku (w tym lokalu nr 31).*

W dniu 21 grudnia 2010 r. przeprowadzono oględziny stwierdzając m.in., że cyt. *w lokalu nr 31 prowadzona jest działalność szkoleniowa, pracownik firmy wskazał datę rozpoczęcia działalności od sierpnia 2010 r., nie okazano zgłoszenia na zmianę sposobu użytkowania.*

Zawiadomieniem z 19 maja 2011 r. PINB poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania.

W dniu 6 czerwca 2011 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo [...] zawierające wniosek o umorzenie postępowania, ponowione pismem z 12 kwietnia 2013 r.

W dniu 8 maja 2013 r. pracownik Inspektoratu podjął próbę przeprowadzenia kolejnych oględzin. Nie dokonano ich, gdyż cyt. *lokal był zamknięty.*

W dniu 3 czerwca 2013 r. w trakcie kolejnych oględzin stwierdzono m.in., że cyt. *lokal nr 31 stanowi pustostan. W lokalu trwają roboty budowlane związane z zabezpieczeniem stropów, zrywane są podłogi i częściowo tynki.*

Decyzją z 4 lipca 2013 r. PINB umorzył postępowanie administracyjne.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

- Przewlekłość prowadzonego postępowania i bezczynność w podjęciu ustawowych działań, w szczególności niewydanie rozstrzygnięcia z chwilą posiadania dowodu potwierdzającego zmianę sposobu użytkowania. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *brak osoby merytorycznej (...) ogromna ilość spraw (...) oraz wielowątkowość postępowań (...)* spowodowały niemożność załatwienia sprawy w terminie (...).

Uchybienia:

1. Niepodpisanie protokołu kontroli z 8 maja 2013 r. przez pracownika Inspektoratu.
2. Niepoinformowanie stron o niezakończeniu sprawy w terminie.
3. Niedołączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

5. Sprawa: PINB/IOT/KD/7355/10447/11 – dotycząca zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 34 na lokal użytkowy
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 27 października 2010 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście zawierające wniosek cyt. o *podjęcie działań w związku z samowolną zmianą sposobu użytkowania lokali mieszkalnych w budynku (w tym w lokalu nr 34).*

W dniu 21 grudnia 2010 r. przeprowadzono oględziny stwierdzając m.in., że cyt. *w lokalu nr 34 prowadzona jest działalność biurowa, pracownik firmy nie określił daty rozpoczęcia działalności.*

Zawiadomieniem z 19 maja 2011 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania.

W dniu 6 czerwca 2011 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo [...] zawierające wniosek o umorzenie postępowania, ponowione pismem z 12 kwietnia 2013 r.

W dniu 8 maja 2013 r. przeprowadzono oględziny, podczas których stwierdzono m.in., że cyt. *lokal nr 34 użytkowany jest jako biuro.*

W dniu 29 kwietnia 2014 r. przeprowadzono oględziny, podczas których stwierdzono m.in., że cyt. *lokal nr 34 nie jest wykorzystywany na cele biurowe – w całości oraz ustalono właściciela lokalu.*

Postanowieniem z 24 lipca 2014 r. PINB wstrzymał użytkowanie lokalu oraz nałożył na właściciela obowiązek przedstawienia dokumentów wymaganych na podstawie art. 71 a ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

W trakcie kontroli GUNB, w dniu 29 listopada 2018 r., przeprowadzono kontrolę stwierdzając, że *lokal nr 34 nie jest obecnie użytkowany, w lokalu trwają roboty budowlane związane z budową działowych ścianek oraz wymianą warstw podłogowych, częściowym usunięciem tynków na stropie i ścianach.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Przewlekłość prowadzonego postępowania i bezczynność w załatwieniu sprawy. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., *brak osoby merytorycznej (...) ogromną ilość spraw (...) oraz wielowątkowość postępowań (...) rotację pracowników (...) spowodowały, że nie podjęto działań (...).*

2. Bezzasadne przeprowadzanie kolejnych kontroli w sytuacji już wcześniejszego stwierdzenia zmiany sposobu użytkowania lokalu. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *kolejne kontrole służyły sprawdzeniu stanu faktycznego i ustaleniu czy okoliczności sprawy nie uległy zmianie.*

Uchybienie:

- Niewskazanie w protokole kontroli z 21 grudnia 2010 r. i 29 kwietnia 2014 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

6. Sprawa: PINB/IOT/PA/7357/192U/2011 – dotycząca zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych („modernizacja elewacji dziedzińców kamienicy”)
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Po rozpatrzeniu zawiadomienia inwestora dokonanego [...] o zakończeniu robót budowlanych, PINB decyzją z 14 stycznia 2011 r.¹⁶⁴ umorzył postępowanie administracyjne w sprawie zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych związanych z modernizacją elewacji dziedzińców kamienicy.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

W ww. sprawie nie stwierdzono nieprawidłowości ani uchybień.

7. Sprawa: PINB/IOT/KD/7353/3314/11 – dotycząca montażu dodatkowego skrzydła drzwi do lokalu

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 10 marca 2011 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie usunięcia nieprawidłowości cyt. *polegających na zamontowaniu w lokalu nr 34 dodatkowego skrzydła drzwiowego otwierającego się na zewnątrz lokalu.*

W dniu 8 sierpnia 2011 r. przeprowadzono kontrolę ustalając m.in., wymiary zamontowanych dwuskrzydłowych drzwi. Z uwagi na nieobecność osoby, która dokonała montażu, przedstawiciel właściciela lokalu wniósł o wyznaczenie ponownej kontroli.

W dniu 1 października 2012 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając m.in. że cyt. *w lokalu zostały zamontowane dwuskrzydłowe drzwi (wg właściciela lokalu przez poprzednich właścicieli) o wym. 1,30 x 2,50 m.*

W dniu 24 czerwca 2013 r. ponownie przeprowadzono kontrolę ustalając m.in., że cyt. *drzwi antywłamaniowe otwierające się na zewnątrz posiadają wymiary 116 x 225 w świetle i są zamontowane w licu ściany, odległość od zamkniętego skrzydła drzwiowego do ościeżnicy drzwi lokalu sąsiedniego wynosi 64 cm, natomiast*

¹⁶⁴ Nr IOT/25/U/2011.

najbliższe skrzydło drzwiowe lokalu nr 34 ma szerokość 56 cm, skrzydło to po pełnym otwarciu całkowicie wykłada się na ścianę, drugie skrzydło posiada szerokość 61 cm i również wykłada się na ścianę.

Decyzją z 6 marca 2014 r.¹⁶⁵ PINB odstąpił od nałożenia obowiązku demontażu dodatkowych drzwi wejściowych.

Mazowiecki WINB, decyzją Nr 1197/14 z 16 lipca 2014 r. utrzymał ww. decyzję w mocy. Na ww. decyzję [...] złożyła skargę, którą WSA w Warszawie wyrokiem z 25 marca 2015 r. oddalił.

W dniu 29 listopada 2018 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając, że cyt. *drzwi wejściowe do lokalu stalowe (dodatkowe) zostały zdemontowane.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Sprawa została poddana tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB oraz tzw. kontroli sądowej. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Uchybienia:

1. Naruszenie zasady szybkości postępowania.
2. Niepoinformowanie stron o niezakończeniu sprawy w terminie.
3. Niedołączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

8. Sprawa dotycząca legalności robót budowlanych prowadzonych w budynku (protokół nr IOT/996/2014)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 30 lipca 2014 r. inwestor zawiadomił PINB o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych¹⁶⁶ (7 sierpnia 2014 r.).

W dniu 5 sierpnia 2014 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo mieszkańca budynku zawierające wniosek o sprawdzenie legalności prowadzonych robót budowlanych.

W dniach 18 i 21 sierpnia 2014 r. przeprowadzono kontrolę robót budowlanych ustalając m.in., że cyt. *trwają roboty budowlane polegające na nadbudowie kamienicy wraz z adaptacją strychu i jego nadbudową, roboty wykonywane legalnie na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego, zostały rozpoczęte 7 sierpnia 2014 r. – wpis w dzienniku budowy. Strop ostatniej kondygnacji został zabezpieczony przed zalewaniem. Nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

- Nieudzielenie odpowiedzi wnoszącemu o przeprowadzenie kontroli o sposobie załatwienia sprawy. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki

¹⁶⁵ Nr IOT/107/2014.

¹⁶⁶ Na podstawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy [...].

kontrolowanej wskazał m.in., że *pismo najemcy lokalu (...) stanowiło dla organu podstawę do sprawdzenia realizowanej inwestycji, wnioskodawca nie wnosił o informację pokontrolną.*

9. Sprawa dotycząca legalności robót budowlanych prowadzonych w budynku (PINB/IOT/5141/354.2013)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 11 września 2014 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo właściciela lokalu nr 34 zawierające wniosek o sprawdzenie legalności prowadzonych robót budowlanych.

W dniu 6 października 2014 r. przeprowadzono kontrolę, podczas której stwierdzono m.in., że cyt. *inwestor uzyskał stosowne pozwolenie na budowę, wykonywane są zabezpieczenia ścian szczytowych budynku przy ul. [...], w lokalu nr 34 ślady po przewierceniu otworu pod kotwy, teren budowy ogrodzony, przedstawiciel inwestora oświadczył, że powstałe uszkodzenia zostaną zlikwidowane w trybie natychmiastowym po udostępnieniu lokalu nr 34 przez właściciela.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

- Nieudzielenie odpowiedzi właścicielowi lokalu nr 34 o sposobie załatwienia sprawy. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *po dokonaniu kontroli (...) w trakcie której uczestnik procesu budowlanego oświadczył, iż powstałe usterki zostaną zlikwidowane w trybie natychmiastowym po udostępnieniu lokalu (...) oraz brak kolejnych informacji od właściciela lokalu organ uznał, iż inwestor polubownie rozwiązał problem powstałej szkody (...).*

10. Sprawa dotycząca robót budowlanych prowadzonych w budynku przy (protokół nr IOT/1323/2014)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 14 października 2014 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo najemcy lokalu zawierające wniosek o cyt. *sprawdzenie prowadzonych robót budowlanych, które zagrażają bezpieczeństwu.*

W dniu 27 października 2014 r. przeprowadzono kontrolę robót budowlanych ustalając m.in., że cyt. *trwają roboty budowlane polegające na nadbudowie kamienicy wraz z adaptacją strychu i jego nadbudową, roboty wykonywane na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego, zostały rozpoczęte 7 sierpnia 2014 r. – wpis w dzienniku budowy. W prześwicie bramowym wykonawca robót ułożył na posadzce i ciągu pieszym rurociąg podający beton, co stwarza zagrożenie dla ludzi i mienia. Nałożono mandat karny na kierownika budowy. Teren budowy wygrodzony.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Nałożenie w protokole kontroli z 27 października 2014 r. obowiązku (czynność nie przewidziana w przepisach prawa). Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *wskazano na konieczność likwidacji przewodu ze względu na bezpieczeństwo użytkowników obiektu (...) jak również przechodniów.*
2. Nieudzielenie odpowiedzi najemcy lokalu wnoszącemu o przeprowadzenie kontroli o sposobie załatwienia sprawy. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *pismo najemcy lokalu (...) stanowiło dla organu podstawę do sprawdzenia realizowanej inwestycji, wnioskodawca nie wnosił o informację pokontrolną.*

11. Sprawa dotycząca legalności robót budowlanych prowadzonych w budynku (protokół nr IOT/19/2015)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 9 grudnia 2014 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo mieszkańca budynku zawierające wniosek o sprawdzenie legalności prowadzonych robót budowlanych (wykonanie balkonu na froncie budynku, podwyższenie frontu budynku oraz zwiększenie kubatury).

W dniu 18 grudnia 2014 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając m.in., że w dniu kontroli roboty budowlane nie są wykonywane. Jak określił przedstawiciel inwestora z uwagi na nieobecność kierownika budowy.

W dniu 8 stycznia 2015 r. przeprowadzono ponowną kontrolę, podczas której ustalono m.in. stan zaawansowania cyt. robót *prowadzonych w oparciu o pozwolenie na budowę.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Uchybienie:

- Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu z 8 stycznia 2015 r. oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.

12. Sprawa dotycząca stanu technicznego lokalu nr 11 (protokół nr IOT/20/2015)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 8 stycznia 2015 r. przeprowadzono kontrolę stanu technicznego lokalu, podczas której stwierdzono m.in. cyt. *częściowe zalania w lokalu stropu i ściany od strony windy, widoczne zarysowania tynków na suficie i pęknięcia tynków, na podłodze widoczne odkształcenia klepki. Przedstawiciel inwestora oświadczył, że prowadzone są rozmowy z właścicielem lokalu dotyczące usunięcia wszelkich usterek powstałych na skutek prowadzonych robót.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

- Brak podjęcia działań w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego.

Uchybienie:

- Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.

13. Sprawa dotycząca legalności robót budowlanych prowadzonych (protokół nr IOT/465/2015)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 11 marca 2015 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo mieszkańca budynku zawierające wniosek cyt. o *przeprowadzenie kontroli legalności prowadzonych robót budowlanych oraz o wszczęcie stosownego postępowania*.

W dniu 15 kwietnia 2015 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając m.in. że cyt. *brak jest dostępu do pomieszczeń nadbudowy wykonywanych na podstawie zatwierdzonego projektu, kierownik budowy nieobecny, przedstawiono zawiadomienie o zakończeniu budowy (data wpływu do PINB, w dniu 13 kwietnia 2015 r.)*.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

- Niepodjęcie dalszych bezzwłocznych działań celem sprawdzenia zgodności robót budowlanych z zatwierdzonym projektem budowlanym.

14. Sprawa: PINB.IOT.5141.354.2013.GrM – dotycząca legalności robót budowlanych (protokół nr IOT/786/2015)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 18 maja 2015 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo z Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście zawierające wniosek o ustalenie, czy roboty budowlane objęte decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z [...] zostały rozpoczęte pomimo braku ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W dniu 10 czerwca 2015 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając m.in., że *nie są prowadzone jakiejkolwiek roboty związane ze zmianą sposobu użytkowania poddaszy na lokale mieszkalne, nie stwierdzono też innych robót objętych decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z [...]*.

Pismem z 15 czerwca 2015 r. PINB udzielił odpowiedzi wnioskodawcy.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Uchybienie:

- Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.

15. Sprawa: PINB.IOT.5120.69.2015.PA – dotycząca zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych (nadbudowa kamienicy wraz z adaptacją strychu i jego nadbudowy na fragmentach oficyn bocznych)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Po rozpatrzeniu zawiadomienia [...] o zakończeniu budowy z 13 kwietnia 2015 r., pismem z 20 kwietnia 2015 r. PINB poinformował inwestora m.in., że w *przedmiotowej sprawie winien zostać złożony wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie i że złożone w dniu 13 kwietnia 2015 r. „zawiadomienie o zakończeniu budowy” nie wywołuje skutków prawnych, czego konsekwencją jest niepodejmowanie dalszych czynności w tej sprawie przez organ nadzoru budowlanego.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

- Załatwienie sprawy zwykłym pismem zamiast wydania decyzji o sprzeciwie do zawiadomienia zakończenia robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *inwestor zastosował się do warunku decyzji o pozwoleniu na budowę (...) zawierającej zapis o zawiadomieniu organu nadzoru (...) pismo (...) stanowiło informację o konieczności wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie, ustawa Prawo budowlane nie reguluje formy w jakiej organ udziela takiej informacji.*

Uchybienie:

- Zwłoka w dokonaniu zwrotu dokumentów dołączonych przez inwestora do zawiadomienia o zakończeniu budowy.

16. Sprawa: PINB.IOT.5121.3.2017.PA – dotycząca zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych (nadbudowa kamienicy wraz z adaptacją strychu i jego nadbudowy na fragmentach oficyn bocznych)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 5 stycznia 2017 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek inwestora [...] o wydanie pozwolenia na użytkowanie (uzupełniony 19 stycznia 2017 r.).

W dniu 9 lutego 2017 r. upoważnieni pracownicy Inspektoratu przeprowadzili kontrolę obowiązkową.

Decyzją z 1 marca 2017 r.¹⁶⁷ PINB udzielił pozwolenia na użytkowanie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

¹⁶⁷ Nr IOT/40/U/2017.

1. Dokonanie w trakcie kontroli obowiązkowej „sprawdzenia wybiórczego” przedłożonej dokumentacji dotyczącej wyrobów budowlanych. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *dokumentacja dotycząca zastosowanych materiałów budowlanych jest obszerna, zatem weryfikacja dokonywana jest wrywkowo, organ bierze pod uwagę oświadczenia uczestników procesu budowlanego (...).*
2. Nie podjęcie działań w celu zapewnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego, w tym nie wystąpienie do organu wyższego stopnia o zbadanie decyzji w trybie nadzoru oraz niezainicjowanie postępowania w zakresie odpowiedzialności zawodowej. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *w przypadku wniosku inwestora o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (...) rzeczą organu nadzoru budowlanego jest podjęcie czynności wynikających z przepisów art. 55, art. 59, art. 59a, art. 59c ust. 1, art. 59d ust. 1, art. 59g ust. 1 Prawa budowlanego, z akt sprawy nie wynika, aby organ powiatowy kierował wnioskiem o wszczęcie postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie projektanta (...) uznając że nie znajduje podstaw do podejmowania czynności w tym przedmiocie (...) organ powiatowy nie występował do organu administracji architektoniczno-budowlanej (...) uznając za wiążące warunki i ustalenia zawarte w decyzji o pozwoleniu na budowę.*
3. Treść protokołu z kontroli obowiązkowej z 9 lutego 2017 r. sporządzonego w wersji pisemnej, nie odpowiada treści protokołu zawartej w systemie RKO-2.

Uchybienia:

- Kilkumiesięczna zwłoka w dokonaniu zwrotu dokumentów dołączonych przez inwestora do zawiadomienia o zakończeniu budowy.

17. Sprawa: PINB.IOT.5121.117.2017.PA – dotycząca pozwolenia na użytkowanie (zmiana sposobu użytkowania nieużytkowanych poddaszy na funkcję mieszkalną wraz z rozbudową w części oficyn bocznych oraz nadbudową oficyny poprzecznej o 1 kondygnację)

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 10 października 2017 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek inwestora [...] o wydanie pozwolenia na użytkowanie (uzupełniony 16 października 2017 r.).

W dniu 26 października 2017 r. upoważnieni pracownicy Inspektoratu przeprowadzili kontrolę obowiązkową.

Decyzją z 15 listopada 2017 r.¹⁶⁸ PINB udzielił pozwolenia na użytkowanie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Dokonanie w trakcie kontroli obowiązkowej „sprawdzenia wybiórczego” przedłożonej dokumentacji dotyczącej wyrobów budowlanych. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...)

¹⁶⁸ Nr IOT/207/U/2017.

dokumentacja dotycząca zastosowanych materiałów budowlanych jest obszerna, zatem weryfikacja dokonywana jest wyrywkowo, organ bierze pod uwagę oświadczenia uczestników procesu budowlanego (...).

2. Niepodjęcie działań w celu zapewnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego, w tym nie wystąpienie do organu wyższego stopnia o zbadanie decyzji w trybie nadzoru oraz niezainicjowanie postępowania w zakresie odpowiedzialności zawodowej. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *organ powiatowy nie kierował wniosku o wszczęcie postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie projektanta (...) uznając, że nie znajduje podstaw do podejmowania czynności w tym przedmiocie (...) organ powiatowy nie występował do organu administracji architektoniczno-budowlanej (...) uznając za wiążące warunki i ustalenia zawarto w decyzji o pozwoleniu na budowę.*

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

1. Sprawa: PINB/IIIOT/APL/7352/2760/09 – dotycząca zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Pismem z 9 marca 2009 r. Stołeczny Konserwator Zabytków wniósł o cyt. *niezwłoczne przeprowadzenie kontroli ww. budynku (wpisanego do rejestru zabytków), w związku z negatywnym oddziaływaniem inwestycji realizowanej na sąsiedniej nieruchomości*¹⁶⁹.

W protokole z oględzin przeprowadzonych 18 marca 2009 r.¹⁷⁰ stwierdzono m.in.. że cyt. *elewacje budynku z resztkami tynku, do ściany wzdłuż ul. [...] zamocowane za pomocą konstrukcji stalowej siatki zabezpieczające (ciągi pieszce wzdłuż ścian) przed spadającymi kawałkami tynku i cegieł (...).* Nie stwierdzono zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Pismami, które wpływały do Inspektoratu 23 czerwca 2009 r., 21 lipca 2009 r., 24 lipca 2009 r., 31 listopada 2009 r., mieszkanka ww. budynku informowała m.in. o złym stanie technicznym (cyt. *pękanie ścian i sufitów*).

W protokole¹⁷¹ z 26 lutego 2010 r. dotyczącym *stanu technicznego (lokalu nr 2)* stwierdzono, m.in., że cyt. *liczne zarysowania, pęknięcia i odspojenia tynku. Zarysowania dotyczą także nadproży nad drzwiami i oknami. Stan i przebieg zarysowań wskazuje na pilną konieczność sporządzenia oceny technicznej.* Zawiadomieniem z 2 marca 2010 r. poinformowano o wszczęciu postępowania w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego.

Następnie, postanowieniem¹⁷² z 18 marca 2010 r. wydanym na podstawie art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego nałożono na właścicielki nieruchomości¹⁷³ obowiązek

¹⁶⁹ Przy ul. [...].

¹⁷⁰ Nr IIIOT/183/2009.

¹⁷¹ Nr III OT/116/2010.

¹⁷² Nr IIIOT/60/2010.

¹⁷³ [...]

przedłożenia (w terminie 2 miesięcy od otrzymania postanowienia¹⁷⁴) ekspertyzy stanu technicznego budynku ze *szczególnym uwzględnieniem lokalu nr 2 oraz klatki schodowej przy lokalu użytkowanym na aptekę*.

W dniu 20 maja 2010 r. wpłynęło do Inspektoratu pismo, z którego wynika, że nowym właścicielem nieruchomości przy ul. [...] jest [...].

W dniu 18 lutego 2011 r. przekazano decyzję Stołecznego Konserwatora Zabytków nr 14/K/11 z 15 lutego 2011 r. nakazującą wstrzymanie prac polegających na *montowaniu metalowych elementów mocujących do elewacji (...) bez wymaganego pozwolenia Stołecznego Konserwatora Zabytków*, zaś w dniu 13 kwietnia 2011 r. przekazano decyzję Stołecznego Konserwatora Zabytków nr 43/K/11 z 6 kwietnia 2011 r. nakazującą *zdemontowanie wszystkich metalowych elementów mocujących zamontowanych w elewacji frontowej (...) oraz uzupełnieniu ubytków w murze powstałych po demontażu tych elementów*¹⁷⁵.

Z kolei pismem z 14 marca 2011 r. PINB poinformował [...] o wydanym 18 marca 2010 r. postanowieniu. W piśmie tym zawarto informację o treści: cyt. zobowiązując (...) *do przedstawienia wymaganej (...) ekspertyzy stanu technicznego w terminie 2 miesięcy od daty otrzymania (...) pisma*¹⁷⁶.

Po przedłożeniu ekspertyzy z maja 2011 r. sporządzonej przez p. [...] ¹⁷⁷, decyzją z 8 listopada 2011 r.¹⁷⁸ umorzył *postępowanie administracyjne w ramach nadzoru budowlanego. Z uzasadnienia wynika, że podstawę stanowiły wyniki ekspertyzy, a także fakt, że właściciele uzyskali pozwolenie na budowę na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie i remoncie przyziemia i piwnic*.

Mazowiecki WINB decyzją nr 157/12 z 31 stycznia 2012 r. uchylił ww. decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozparzenia. Z uzasadnienia decyzji wynika m.in., że cyt. organ stopnia powiatowego *dokonał ustaleń stanu faktycznego w sposób niedostateczny*.

W związku z tym, decyzją z 29 lutego 2012 r.¹⁷⁹, wydaną na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 Prawa budowlanego PINB nakazał właścicielowi [...] wykonanie¹⁸⁰ następujących robót budowlanych:

- 1) remont więźby dachowej wraz z naprawą pokrycia dachu,
- 2) naprawa stropów budynku wraz z wymianą niestabilnych posadzek,
- 3) naprawa pęknięć murów zewnętrznych – elewacji, w tym gzymsów, cokołów, balkonów,
- 4) naprawa pęknięć ścian klatek schodowych, wraz z naprawą warstw malarskich, poręczy i balustrad schodowych,
- 5) wzmocnienie ścian ściągami stalowymi min. Ø30mm w poziomach stropów w kierunkach podłużnym i poprzecznym,
- 6) naprawa pęknięć ścian budynku przez „zszycie” prętami Ø10mm, 1=1,2m w brzdach poziomych 7/7cm co około 30cm na zaprawie cementowej,

¹⁷⁴ Jedna ze współwłaścielek otrzymała ww. postanowienie 25 marca 2010 r.

¹⁷⁵ Utrzymaną w mocy decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 12 lipca 2011 r.

¹⁷⁶ Otrzymano w dniu 21 marca 2011 r.

¹⁷⁷ *W zastanym stanie budynek wypełnia przesłanki dla zastosowania art. 68 Prawa budowlanego. (...) Budynek należy opróżnić z zamieszkujących osób (...) a następnie poddać kapitalnemu remontowi.*

¹⁷⁸ nr IIIOT/467/2011.

¹⁷⁹ Nr IIIOT/127/2012.

¹⁸⁰ W terminie 12 miesięcy od daty kiedy decyzja stała się ostateczna.

Zakazano również użytkowania przedmiotowego budynku do czasu wykonania ww. robót budowlanych.

Mazowiecki WINB decyzją nr 807/12 z 24 maja 2012 r. umorzył postępowanie odwoławcze, na skutek cofnięcia przez stronę odwołania.

W protokole z oględzin¹⁸¹ z 29 maja 2015 r. potwierdzono, że obowiązki nałożone ww. decyzją nie zostały wykonane. Ponadto, ustalono, że m.in. decyzją Prezydenta m. st. Warszawy, inwestor uzyskał pozwolenie na *roboty budowlane – nadbudowa, przebudowa i rozbudowa budynku*.

Wątek nr 1: Zmiana decyzji

W dniu 25 maja 2015 r. oraz 28 maja 2015 r. inwestor wniósł o zmianę terminu wykonania obowiązku ww. decyzji. Decyzją z dnia 1 lipca 2015 r.¹⁸² PINB odmówił zmiany decyzji.

Mazowiecki WINB decyzją nr 1403/15 z 25 sierpnia 2015 r., uchylił ww. zaskarżoną decyzję w całości i zmienił decyzję PINB z 29 lutego 2012 r.¹⁸³, wyznaczając nowy termin na wykonanie obowiązków do 1 czerwca 2016 r.

W dniu 1 lipca 2015 r. PINB wystawił upomnienie¹⁸⁴ wzywające do wykonania obowiązku, o którym mowa w decyzji¹⁸⁵ z 29 lutego 2012 r.

W dniu 11 stycznia 2016 r. wpłynęło do Inspektoratu pismo mieszkańca informujące o złym stanie technicznym lokalu nr 10 (cyt. *popękane ściany i sufity, dwukrotnie zalane mieszkanie z powodu braku zabezpieczenia prowadzonych prac budowlanych*).

Natomiast w dniu 27 stycznia 2016 r. wpłynęło do Inspektoratu pismo mieszkańca lokalu nr 3, z którego wynika nieodpowiedni stan techniczny lokalu nr 3 w ww. budynku (cyt. *w mieszkaniu jest wilgoć i pleśń, lokal jest zalewany*). W dniu 5 lutego 2016 r. sporządzono protokół¹⁸⁶. Ustalono, m.in. że roboty prowadzono w oparciu o decyzję Prezydenta m. st. Warszawy [...] z [...]. Decyzja obejmowała nadbudowę, przebudowę i rozbudowę. W dniu kontroli nie stwierdzono prowadzenia robót.

Z protokołu oględzin¹⁸⁷ z 10 lutego 2016 r., wynika, m.in. że istnieje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia: cyt. *w budynku prowadzony jest proces inwestycyjny – pojedyncze lokale w budynku są jeszcze zamieszkałe*. Stwierdzono również cyt. *ślady po zaciekach, pęknięcia w strefach nadproży okiennych, na powierzchni stropu rysy i pęknięcia mają charakter nieregularny i przecinają się*. Z innego protokołu oględzin sporządzonego w tym samym dniu wynika m.in., że cyt. *lokale użytkowe w poziomie parteru budynku (...) są użytkowane*.

W tym samym dniu wystawiono tytuł wykonawczy (TW-2) dotyczący wykonania obowiązku, o którym mowa w decyzji z 29 lutego 2012 r.¹⁸⁸

¹⁸¹ Nr IIIOT/485/2015.

¹⁸² Nr IIIOT/392/2015.

¹⁸³ Nr IIIOT/127/2012.

¹⁸⁴ Nr IIIOT/25/2015.

¹⁸⁵ Nr IIIOT/127/2012.

¹⁸⁶ Nr IIIOT/122/2016.

¹⁸⁷ Nr IIIOT/138/2016.

¹⁸⁸ PINB Nr IIIOT/127/2012.

W dniu 29 lutego 2016 r. [...] zgłosił zarzuty do prowadzonej egzekucji administracyjnej. Postanowieniem z 30 marca 2016 r.¹⁸⁹ PINB uznał przedstawione zarzuty za uzasadnione oraz umorzył postępowanie egzekucyjne w administracji wszczęte w stosunku do [...] na podstawie tytułu wykonawczego z 10 lutego 2016 r.

Wątek nr 2: Zmiana decyzji

W dniu 14 marca 2016 r. wpłynął wniosek [...] z 10 marca 2016 r. o zmianę terminu wykonania obowiązków określonych w decyzji PINB z 29 lutego 2012r.¹⁹⁰ podpisany przez osobę, która nie jest wykazana w KRS.

Pismem z 7 kwietnia 2016 r. wezwał do uzupełnienia wniosku, zaś pismem z 27 kwietnia 2016 r. poinformowano [...] o pozostawieniu ww. wniosku bez rozpatrzenia, na skutek nieuzupełnienia go o udzielone pełnomocnictwo.

Wątek nr 3: Zmiana decyzji

W dniu 17 maja 2016 r. wpłynął wniosek [...] z 10 maja 2016 r. o zmianę terminu wykonania obowiązków określonych w decyzji PINB z 29 lutego 2012r.¹⁹¹ Decyzją z 13 marca 2016 r.¹⁹² zmieniono *ostateczną decyzję Mazowieckiego WINB nr 1403/15 z 25 sierpnia 2015 r. poprzez wyznaczenie nowego terminu*
– *1 czerwca 2018 r. na wykonanie wskazanych robót budowlanych.*

W wyniku kontroli przeprowadzonej¹⁹³ 7 czerwca 2016 r. wynika, że pomieszczenia w poziomie parteru są użytkowane. Postanowieniem z 27 czerwca 2016 r.¹⁹⁴ PINB nałożył jednorazową grzywnę w celu przymuszenia w wysokości 50.000 zł w związku z niedopełnieniem obowiązku wstrzymania (...), który to obowiązek wynika z decyzji PINB z 29 lutego 2012 r.¹⁹⁵

Mazowiecki WINB utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie. Wyrokiem z 9 sierpnia 2017 r. WSA w Warszawie oddalił skargę na ww. decyzję Mazowieckiego WINB.

W wyniku kontroli przeprowadzonej¹⁹⁶ 7 września 2016 r. stwierdzono m.in., że cyt. *budynek mieszkalny jest użytkowany w zakresie lokali usługowych znajdujących się w parterze budynku.* W związku z tym 9 września 2016 r. wystawiono tytuły wykonawcze (TW-1) dotyczące grzywny w celu przymuszenia¹⁹⁷ oraz opłat egzekucyjnych¹⁹⁸. Natomiast postanowieniem z 9 września 2016 r.¹⁹⁹ skierowano obowiązek do wykonania zastępczego.

¹⁸⁹ Nr EN/97/16.

¹⁹⁰ Nr IIIOT/127/2012.

¹⁹¹ Nr IIIOT/127/2012.

¹⁹² Nr IIIOT/327/2016.

¹⁹³ Nr IIIOT/520/2016.

¹⁹⁴ Nr EN/196/16.

¹⁹⁵ Nr IIIOT/127/2012.

¹⁹⁶ Nr EN/499/2016.

¹⁹⁷ Nr S-81/16.

¹⁹⁸ Nr S-82/16.

¹⁹⁹ Nr EN/271/16.

Postanowieniem nr 2130/16 z 28 października 2016 r. Mazowiecki WINB utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie, a wyrokiem z 9 listopada 2017 r. WSA w Warszawie oddalił skargę na ww. decyzję Mazowieckiego WINB.

W dniu 23 września 2016 r. wpłynął wniosek [...] z 10 maja 2016 r. o umorzenie postępowania egzekucyjnego. Postanowieniem z 10 października 2016 r.²⁰⁰ PINB odmówił umorzenia postępowania egzekucyjnego.

Postanowieniem nr 594/16 z 22 marca 2016 r. Mazowiecki WINB utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

Z wyniku kontroli²⁰¹ z 26 czerwca 2018 r. stwierdzono, że obowiązek z decyzji PINB z 29 lutego 2012r.²⁰² został wykonany. Postanowieniem z 9 października 2018 r.²⁰³ odstąpiono od czynności egzekucyjnych.

Wątek nr 4: Stan techniczny lokalu nr 6

W dniu 12 sierpnia 2015 r. wpłynęło pismo interwencyjne najemcy lokalu nr 6.

W protokole z oględzin przeprowadzonych 25 września 2015 r.²⁰⁴ w lokalu nr 6 stwierdzono m.in., że cyt. *pojedyncze pęknięcia, zacieki oraz bardzo silne naloty „ciemnej pleśni”*. *Mocno zużyta i wyeksploatowana stolarka okienna. (...) W pokoju (...) w rejonie naroża ścian widoczne załamanie fragmentu stropu, wyrzuszenie. Zawilgotniałe belki stropowe. (...) wyczuwalne zapadnięcia podłogi. Lokal poniżej (...) został opróżniony. Z ww. powodów stwierdzono zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.*

Decyzją z 29 września 2015 r.²⁰⁵ wydaną na podstawie art. 68 Prawa budowlanego PINB nakazał [...] opróżnienie lokalu nr 6. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Mazowiecki WINB decyzją nr 2147/15 z 17 grudnia 2015 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

W protokole²⁰⁶ z 27 stycznia 2016 r. stwierdzono m.in., że obowiązek wynikający z ww. decyzji nie został wykonany. Ustalono także m.in., że inwestor legitymuje się ostateczną decyzją Prezydenta m. st. Warszawy udzielającą pozwolenia na roboty budowlane: *nadbudowa, przebudowa i rozbudowa kamienicy przy ul. [...]*, a także potwierdzono m.in. zamontowanie stalowego rusztowania, tablicy informacyjnej oraz rękawu zsypowego.

W protokole²⁰⁷ z 8 kwietnia 2016 r. stwierdzono, że lokal nr 6 został opróżniony, a obowiązek z ww. decyzji został wykonany.

²⁰⁰ Nr EN/291/16.

²⁰¹ Nr IIIOT/612/2018.

²⁰² Nr IIIOT/127/2012.

²⁰³ Nr EN/422/18

²⁰⁴ Nr IIIOT/889/2015.

²⁰⁵ Nr IIIOT/583/2015.

²⁰⁶ Nr IIIOT/81/2016.

²⁰⁷ Nr IIIOT/314/2016.

Następnie decyzją z 28 czerwca 2018 r.²⁰⁸ stwierdzono wygaśnięcie ww. decyzji z 29 września 2015 r.²⁰⁹ W uzasadnieniu, że dzięki wykonaniu szeregu robót budowlanych został *wyeliminowany stan zagrożenia*.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Część sprawy została poddana tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB, a w wyniku skorzystania z prawa złożenia skargi do sądu także tzw. kontroli sądowej. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Nieprawidłowości:

1. Niedokonanie z urzędu pełnych ustaleń stanu faktycznego podczas pierwszych oględzin, m.in. w zakresie stanu technicznego wszystkich części budynku, czy właściciel przeprowadził okresowe kontrole i jakie były ich wyniki, zgodności wykonywanych robót budowlanych z wydanym pozwoleniem na budowę i zatwierdzonym projektem budowlanym. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *oględziny dotyczyły tylko lokalu nr 6 (...). Nie badano zgodności robót budowlanych z wydanym pozwoleniem na budowę bowiem (...) wniosek dotyczył jedynie sprawdzenia stanu technicznego lokalu nr 6, a organ jest związany wnioskiem*.
2. Zastosowanie nieprawidłowej formy zmiany postanowienia z 18 marca 2010 r. poprzez wysłanie zwykłego pisma.
3. Bezpodstawne wydanie decyzji z 28 czerwca 2018 r.²¹⁰ stwierdzającej wygaśnięcie decyzji nakładającej obowiązek opróżnienia lokalu nr 6 w sytuacji ich wykonania przez inwestora. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in.²¹¹, *upoważniony przedstawiciel Inspektoratu przeprowadził czynności kontrolne w ww. budynku podczas których ustalono, że w budynku wykonano szereg robót budowlanych, dzięki którym został wyeliminowany stan zagrożenia. Zatem w ocenie nadzoru budowlanego przedmiotowa decyzja stała się bezprzedmiotowa, a lokal mógł ponownie zostać zasiedlony*.
4. Przewlekłe prowadzenie postępowanie przewlekłe z okresami bezczynności m.in. w sprawdzeniu wykonania obowiązku, czy wyznaczeniu terminu oględzin po ponad 8 miesiącach, od uzyskania informacji o nieodpowiednim stanie technicznym lokalu.
5. Rozpoznano wniosek o zmianę terminu decyzji ostatecznej, do rozpatrzenia którego właściwy był inny organ. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że *kierowano się wnioskiem strony oraz zapisami art. 155 k.p.a.*

Uchybienie:

- Niewskazanie w protokołach z 18 marca 2009 r., z 14 listopada 2011 r., z 17 listopada 2011 r., 29 maja 2015 r., 29 września 2015 r., 27 stycznia 2016 r., 5 lutego 2016 r., 10 lutego 2016 r., 8 kwietnia 2016 r., 7 czerwca 2016 r., stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

²⁰⁸ nr IIIOT/263/2018.

²⁰⁹ nr IIIOT/583/2015.

²¹⁰ nr IIIOT/263/2018.

²¹¹ Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

2. Sprawa: PINB.IIIOT.5160.44.2014.APL – dotycząca montażu banera reklamowego do ścian budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Z protokołu kontroli²¹² z 13 czerwca 2014 r. wynika, m.in. że cyt. *do ścian zewnętrznych budynku (...) przymocowany jest tzw. baner reklamowy. (...) Czynności kontrolne zostały przeprowadzone bez udziału właściciela budynku.* Z kolei pismem z dnia 23 czerwca 2014 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowania w sprawie montażu wielkoformatowego banera reklamowego na części elewacji budynku.

W dniu 12 sierpnia 2014 r. wpłynęła do Inspektoratu decyzja Stołecznego Konserwatora Zabytków nr 67/K/14 z 5 sierpnia 2014 r., którą zobowiązano [...] do usunięcia cyt. *wielkoformatowej siatki z nadrukiem graficznym (...) umieszczonej na elewacji ww. kamienicy, w terminie 2 tygodni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.*

Decyzją z 18 sierpnia 2014 r.²¹³ wydaną na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego PINB nakazał²¹⁴ *rozbiórkę wielkoformatowego banera reklamowego wraz z konstrukcją stalową podtrzymującą, umieszczonego na części elewacji budynku.*

Mazowiecki WINB postanowieniem nr 2389/14 z 9 maja 2014 r. stwierdził, że wniesienie odwołania nastąpiło z uchybieniem terminu.

W dniu 22 grudnia 2014 r. [...] wniosła o przywrócenie terminu do wniesienia odwołania ww. decyzji. Postanowieniem nr 113/2015 z 16 stycznia 2015 r. Mazowiecki WINB odmówił przywrócenia terminu do wniesienia odwołania.

W protokole z 10 grudnia 2014 r.²¹⁵ potwierdzono, że obowiązek określony w ww. decyzji nie został wykonany. W związku z tym, 15 grudnia 2014 r. wystawiono upomnienie²¹⁶.

W protokole²¹⁷ z 23 stycznia 2015 r. ponownie potwierdzono, że obowiązek określony w ww. decyzji nie został wykonany. W związku z tym, 28 stycznia 2015 r. wystawiono na zobowiązanego tytuł wykonawczy (TW-2)²¹⁸.

W protokole z 1 kwietnia 2015 r.²¹⁹ potwierdzono, że obowiązek określony w ww. nadal decyzji nie został wykonany. Postanowieniem z 3 kwietnia 2015 r.²²⁰ nałożono na [...] grzywnę w celu przymuszenia w wysokości 50.000 zł.

Mazowiecki WINB postanowieniem nr 1016/15 z 22 maja 2015 r. utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie. Postanowieniem z 8 października 2015 r. WSA w Warszawie odmówił wstrzymania zaskarżonego postanowienia, zaś

²¹² Nr IIIOT/485/2014.

²¹³ Nr IIIOT/444/2014

²¹⁴ [...]

²¹⁵ Nr EN/185/2014.

²¹⁶ Nr R/5/2014, które zobowiązany otrzymał 17 grudnia 2014 r.

²¹⁷ Nr EN/21/2015.

²¹⁸ Nr 18/15. Nie podjęto w terminie.

²¹⁹ Nr EN/79/2015.

²²⁰ Nr EN/81/15.

wyrokiem z 22 marca 2016 r. uchylił zaskarżone postanowienie Mazowieckiego WINB (z uwagi na brak właściwego umocowania pełnomocnika rozstrzygnięcie powinno zostać doręczone bezpośrednio stronie).

Mazowiecki WINB postanowieniem nr 539/17 z 14 marca 2017 r. uchylił w całości postanowienie nr EN/81/15 z 3 kwietnia 2015 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Zanim doszło do wycofania rozstrzygnięcia z obrotu prawnego w sprawie wystąpiły następujące okoliczności:

W protokole z 24 kwietnia 2015 r.²²¹ stwierdzono, że obowiązek określony w ww. decyzji nie został wykonany w całości (cyt. *stwierdzono demontaż siatki winylowej (...) Na elewacji budynku w dalszym ciągu widnieje rusztowanie stanowiące konstrukcję stalową*).

W dniu 23 kwietnia 2015 r. wpłynął wniosek zobowiązanego o umorzenie grzywny w celu przymuszenia, zaś w dniu 12 maja 2015 r. złożono wniosek cyt. o *możliwość pozostawienia rusztowania na elewacji budynku*.

Protokołem²²² z 15 maja 2015 r. stwierdzono, że obowiązek określony w ww. decyzji nie został wykonany w całości (cyt. *pozostawione rusztowanie stanowiące konstrukcję stalową*).

Postanowieniem z 22 maja 2015 r.²²³ PINB odmówił umorzenia jednorazowej grzywny w celu przymuszenia. Ponadto, pismem z 22 maja 2015 r. poinformowano [...], że PINB cyt. *w drodze wyjątku dopuszcza, użycie przedmiotowego rusztowania do prowadzenia robót budowlanych* (polegających na remoncie elewacji frontowych do wysokości dachu z wyłączeniem balkonów oraz dolnego oraz górnego zwieńczenia wieżyczki narożnej – decyzja Prezydenta m. st. Warszawy nr [...] z [...]) *w zakresie określonym w pozwoleniu do momentu całkowitego ich zakończenia, pod warunkiem uprzedniego usunięcia elementów służących montażowi siatki z nadrukiem graficznym*.

Z protokołu kontroli²²⁴ z 26 czerwca 2018 r. wynika, że obowiązek został wykonany, w związku z czym PINB postanowieniem z 8 października 2018 r.²²⁵ odstąpił od czynności egzekucyjnych w stosunku do [...].

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Część sprawy została poddana tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB, a w wyniku skorzystania z prawa złożenia skargi do sądu także tzw. kontroli sądowej. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Nieprawidłowości:

²²¹ Nr EN/101/2015.

²²² Nr EN/122/2015.

²²³ Nr EN/128/15.

²²⁴ Nr IIIOT/612/2018.

²²⁵ Nr EN/419/18.

- Wydanie postanowienia z 8 października 2018 r. o odstąpieniu od czynności egzekucyjnych, niemającego zastosowania na tym etapie postępowania (stwierdzenie wykonania obowiązku).

Uchybienia:

1. Przenoszenie w upomnieniu na zobowiązanego ciężaru poinformowania o wykonaniu obowiązku, w sytuacji gdy sprawdzenie jego faktycznego wykonania należy do organu nadzoru budowlanego.
2. Niewskazanie w protokołach z 13 czerwca 2014 r., czy z 1 kwietnia 2015 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

3. Sprawa: PINB.IIIOT.5141.235.2016.APL – dotycząca robót budowlanych prowadzonych w budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Wątek 1 – prowadzenie robót budowlanych w budynku

W dniu 31 sierpnia 2016 r. wpłynęły e-maile od projektanta, sprawującego nadzór autorski, informujące o odstępstwach od zatwierdzonego projektu i pozwolenia na budowę.

Podczas kontroli przeprowadzonej 1 września 2016 r.²²⁶ dokonano szczegółowych ustaleń, w tym dotyczących ich legalności oraz stopnia zaawansowania robót.

W dniu 8 września 2016 r. kierownik budowy przedłożył w Inspektoracie: ocenę stanu technicznego (z marca 2016 r.), projekt tymczasowego wzmocnienia podciągu stalowego (z września 2016 r.) oraz ekspertyzę techniczną (z września 2016 r.).

W dniu 4 października 2016 r. wpłynęło pismo informujące cyt. o *zalaniu dwóch mieszkań*, a także nieodpowiednim stanie technicznym (spadające tynki, popękane ściany) spowodowane prowadzeniem robót budowlanych w budynku.

Podczas oględzin przeprowadzanych 19 października 2016 r.²²⁷ stwierdzono m.in. zmianę konstrukcji stropów. Ponadto, w ww. protokole znajduje się zapis cyt. *w trakcie realizacji dokon. wpisu w dziennik budowy (wstrzymałem prace nadbudowy)*.

Postanowieniem z 26 października 2016 r.²²⁸ wydanym na podstawie 50 ust. 1 pkt 2 i art. 50 ust. 2 i 3 Prawa budowlanego, wstrzymano prowadzenie robót budowlanych oraz nakazano wykonanie niezbędnych zabezpieczeń oraz nałożono na inwestora obowiązek przedłożenia (w terminie 30 dni od doręczenia postanowienia) oceny technicznej wykonanych robót budowlanych zawierającej stosowne obliczenia oraz wniosku wraz z opinią właściwego konserwatora zabytków w zakresie wykonanych robót. Inwestor otrzymał ww. postanowienie 2 listopada 2016 r.

W dniu 6 grudnia 2016 r. do Inspektoratu wpłynęła *ocena techniczna wykonanych robót budowlanych ze stosownymi obliczeniami oraz ocenę techniczną stropów*.

²²⁶ Nr IIIOT/828/2016.

²²⁷ Protokół nr IIIOT/947/2016.

²²⁸ Nr IIIOT/329/2016.

Decyzją z 21 grudnia 2016 r.²²⁹ wydaną na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, nakazano²³⁰ zaniechanie dalszych robót budowlanych.

Mazowiecki WINB decyzją nr 243/17 z 10 lutego 2017 r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Z uzasadnienia wynika m.in., że PINB *przedwcześnie nakazał [...] zaniechanie dalszych robót budowlanych*.

Pismem z 16 lutego 2017 r. zwrócono [...] oceny stanu technicznego celem uzupełnienia. W dniu 7 marca 2017 r. inwestor przedłożył w Inspektoracie *uzupełnione* oceny. Z kolei ww. pismem z 10 marca 2017 r. PINB przesłał Stołecznemu Konserwatorowi Zabytków ocenę stanu technicznego z wnioskiem o uzgodnienie robót budowlanych przewidzianych do wykonania.

W dniu 29 marca 2017 r. wpłynęła decyzja Stołecznego Konserwatora Zabytków nr 12/K/17 zobowiązująca inwestora do doprowadzenia prac prowadzonych w ww. budynku do zgodności z zakresem pozwolenia Stołecznego Konserwatora Zabytków nr 1704/N/16 z 1 sierpnia 2016 r. poprzez przywrócenie drewnianych stropów nad kondygnacją od drugiej do czwartej oraz wykonanie na nich ścian działowych oraz powierzenie kierowania pracami konserwatorskimi i nadzoru inwestorskiego osobom wskazanym w warunkach pozwolenia konserwatorskiego.

Podczas oględzin przeprowadzanych 6 kwietnia 2017 r.²³¹ stwierdzono m.in., że cyt. *zmieniono wysokość kondygnacji piętara V z 2,96m na 3,15m, wysokość stopni*.

Decyzją z 25 maja 2017 r.²³², wydaną na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, PINB odmówił nałożenia na inwestora obowiązku wykonania robót w celu doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem. Jak wskazano w uzasadnieniu, że przesłanką do takiego rozstrzygnięcia było wydanie ww. decyzji Stołecznego Konserwatora Zabytków.

Wątek 2 – stan techniczny klatki schodowej bocznej

W dniu 9 czerwca 2017 r. wpłynęło pismo kierownika budowy przy ul. [...] cyt. *o przeprowadzenie kontroli na klatce schodowej bocznej w związku ze jej złym stanem technicznym*.

Podczas oględzin przeprowadzonych 26 czerwca 2017 r.²³³ ustalono m.in., że klatka schodowa cyt. *od poziomu parteru do piętara III wyłączona z użytkowania*, nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. W dniu 27 czerwca 2017 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowania w sprawie stanu technicznego klatki schodowej.

Decyzją z 28 lipca 2017 r.²³⁴ wydaną na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego odmówiono nakazania obowiązku usunięcia nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego klatki schodowej z uwagi na bezzasadność zgłoszonego żądania.

W dniu 13 października 2017 r. wpłynęło pismo informujące o tym, że blacha z budowy spadła na przejście dla pieszych. Podczas oględzin przeprowadzonych

²²⁹ Nr IIIOT/739/2016.

²³⁰ [...]

²³¹ Protokół nr IIIOT/399/2017.

²³² Nr IIIOT/291/2017.

²³³ Protokół nr IIIOT/691/2017

²³⁴ Nr IIIOT/429/2017.

20 października 2017 r.²³⁵ nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Pismem z 24 października 2017 r. odpowiadzano skarżącemu, informując o podjętych działaniach i ustaleniach.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Wydane rozstrzygnięcie administracyjne zostały poddane tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Nieprawidłowości:

1. Wydanie niewłaściwego rozstrzygnięcia (decyzji odmawiającej nałożenia na inwestora obowiązku wykonania robót w celu doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem), w sytuacji, gdy podczas oględzin (protokół IIIOT/399/2017) ustalono m.in., że *zmieniono wysokość kondygnacji piętra V*. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że *Stołeczny Konserwator Zabytków zobowiązał [...] do doprowadzenia prac (...) do zgodności z zakresem pozwolenia SKZ. Zatem został już wydany na inwestora nakaz wykonania robót budowlanych zmierzających do doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z przepisami*.
2. Niedokonanie sprawdzenia wykonania obowiązku wstrzymania robót budowlanych. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że *nie sprawdzano z uwagi na brak wystarczającej liczby pracowników terenowych w stosunku do ilości wniosków*.

Uchybienia:

- Niewskazanie w protokołach z 1 września 2016 r., 19 października 2016 r., 6 kwietnia 2017 r., 26 czerwca 2017 r. i 20 października 2017 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

4. Sprawa: PINB.IIIOT.5121.153.2018.OK – dotycząca udzielenia pozwolenia na użytkowanie

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 18 października 2018 r. wpłynął wniosek [...] o cyt. wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przebudowanego, nadbudowanego i rozbudowanego budynku.

Podczas kontroli obowiązkowej przeprowadzanej 25 października 2018 r. stwierdzono m.in. nieistotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu: cyt. *korekta wielkości stolarki okiennej (część budynku od strony ul. [...]), lokalna zmian podziału okien, tarasy techniczne dostępne z poziomu ostatniej kondygnacji okalane balustradami*

– *według dokumentacji projektowej balustrady pełne (płyty). Zastosowano balustrady pełne oraz częściowo stalowe z podziałem*.

²³⁵ Protokół nr IIIOT/1189/2017.

W związku z tym 7 listopada 2018 r. PINB wydał postanowienie²³⁶, na podstawie art. 59f ust. 1 Prawa budowlanego, którym wymierzył [...] karę za stwierdzone podczas kontroli obowiązkowej nieprawidłowości w wysokości 5.000 zł. W tym samym dniu wydano również:

- decyzję nr IIIOT/341/U/2018, którą umorzono postępowanie w części dotyczącej przebudowy budynku mieszkalnego,
- decyzję nr IIIOT/342/U/2018, którą udzielono pozwolenia na użytkowanie nadbudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Wydanie decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie, w sytuacji wymierzenia inwestorowi kary za nieprawidłowości podczas kontroli obowiązkowej. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał²³⁷, że *stwierdzone podczas kontroli obowiązkowej nieprawidłowości nie mieściły się w katalogu odstępstw istotnych (...) i nie wymagały przeprowadzenia trybu naprawczego, o którym mowa w art. 51 Prawa budowlanego.*
2. Niezainicjowanie postępowania wyjaśniającego w zakresie odpowiedzialności karnej i zawodowej, wobec kierownika budowy w związku z ustaleniami kontroli obowiązkowej w zakresie odstępstw od projektu (korekta wielkości stolarki okiennej, częściowe zastosowanie balustrad stalowych z podziałami). Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał²³⁸, że *protokół z kontroli obowiązkowej spisuje upoważniony Inspektor na podstawie ustaleń dokonanych w trakcie kontroli obowiązkowej w zakresie zgodności inwestycji z pozwoleniem na budowę i zgodnie z zapisami wynikającymi z art. 59a ust. 2 Prawa budowlanego.*

Sprawa dotycząca budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

Sprawa: PINB/IOT/KD/7352/11965/09 – dotycząca stanu technicznego budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 24 września 2009 r. wpłynęło pismo informujące o złym stanie technicznym budynku. W protokole z oględzin²³⁹ przeprowadzonych 22 grudnia 2009 r. stwierdzono m.in. cyt. *liczne spękania (skośne) (...) w murach podokiennych i gzymsach (należy założyć plomby w murze). Okazano książkę obiektu (...) – brak aktualnych wpisów. Zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia nie stwierdzono.*

Zarządca ww. budynku dostarczył w dniu 29 grudnia 2009 r. do Inspektoratu: protokół pomiarów ochrony przeciwporażeniowej i rezystancji izolacji (jako wnioski wskazano m.in. *wymienić tablice piętrowe, wykonać prace ochrony przeciwporażeniowej*), protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych (jako

²³⁶ Nr IIIOT/64U/2018.

²³⁷ Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

²³⁸ Wyjaśnienia z 10 stycznia 2019 r.

²³⁹ Nr 1109/IOT.

wnioski wskazano m.in. cyt. *nieprawidłowo podłączony P.G. razem z wentylacją*, przeglądu instalacji gazowej wraz z protokołem naprawy.

Pismem z 7 stycznia 2010 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowania w sprawie *stanu technicznego elewacji w budynku*.

Z kolei 22 stycznia 2010 r. wpłynęło pismo Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej przekazujące w załączeniu m.in. pismo z 11 listopada 2009 r., stwierdzające brak właściwego odprowadzania spalin z przewodu kominowego (lokal nr 10).

Z kolei pismem z 3 października 2018 r. zawiadomiono o terminie przeprowadzenia *wizji*, wyznaczonej na dzień 6 listopada 2018 r. Z protokołu oględzin wynika m.in., że cyt. *stan elewacji frontowej oraz wewnątrz dziedzińca uległ pogorszeniu (...) opadające tynki na balkonach*.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

1. Bezczynność w załatwieniu sprawy nieodpowiedniego stanu technicznego budynku. Jako przyczyny kierownik jednostki kontrolowanej wskazał: *wielowątkowość i zawilość postępowań (...), brak obsady kadry merytorycznej oraz częste rotacje pracowników*. Ponadto wyjaśnił, że *osoba prowadząca postępowanie nie jest już pracownikiem IOT*.
2. Brak nałożenia grzywny w drodze mandatu karnego, za wykroczenia popełnione przez zarządcę budynku.
3. Nałożenie obowiązku w protokole oględzin (czynność nie przewidziana w przepisach prawa).

Uchybienie:

- Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu z 6 listopada 2018 r. oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

1. Sprawa: PINB/IOT/JG/7352/6682/09 – dotycząca stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 2 czerwca 2009 r. wpłynęło pismo, z którego wynika m.in., że budynek przy ul. [...] znajduje się w złym stanie technicznym. Natomiast w dniu 22 czerwca wpłynęło pismo [...] cyt. o *przyznanie statusu strony w postępowaniu*.

W protokole z oględzin przeprowadzonych 10 lipca 2009 r.²⁴⁰ zawarto m.in. następujące zapisy cyt.: *właściciel budynku przedłożył aktualne protokoły z przeglądu instalacji gazowej i przewodów kominowych oraz ekspertyzę techniczną stanu*

²⁴⁰ Nr 641/2009.

elementów konstrukcyjnych. Na podstawie dokonanych oględzin oraz protokołów (...) i ekspertyzy (...) zagrożenia nie stwierdzono. (...) Właściciel oświadczył, że złożył wniosek (...) o wydanie pozwolenia na przebudowę, nadbudowę i remont budynku.

Z kolei 13 lipca 2009 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowania w sprawie stanu technicznego budynku.

Postanowieniem z 18 sierpnia 2009 r.²⁴¹ wydanym na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego nałożono na Wspólnotę Mieszkaniową obowiązek przedstawienia (w terminie 30 dni od dnia kiedy postanowienie stanie się ostateczne) ekspertyzy konstrukcyjno – budowlanej, co do zgodności z warunkami technicznymi.

Przy piśmie z 23 września 2009 r. pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej [...] oraz Wspólnoty Mieszkaniowej [...] przedłożył w Inspektoracie ekspertyzę z grudnia 2008 r. Z ekspertyzy wynika, że cyt. *przy opracowywaniu ekspertyzy oparto się na wizjach lokalnych przeprowadzonych w październiku i listopadzie 2008 r.*”

Decyzją z 2 listopada 2009 r.²⁴² umorzono postępowanie. Z jej uzasadnienia wynika, że *nakładanie obowiązków wynikających z ekspertyzy technicznej (...) jest bezcelowe, gdyż właściciel budynku oczekuje na uzyskanie pozwolenia na remont, przebudowę i nadbudowę budynku mieszkalnego.*

Mazowiecki WINB decyzją nr 272/10 z 9 lutego 2010 r. umorzył postępowanie odwoławcze. Z uzasadnienia decyzji wynika, że składający odwołanie nie miał przymiotu strony w toczącym się postępowaniu.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Brak podjęcia działań w celu wyegzekwowania obowiązku dostarczenia aktualnego przeglądu instalacji gazowej w sytuacji, gdy z przekazanych dokumentów wynika, że kontroli instalacji gazowej nie dokonano w 5 z 14 lokali.
2. Przedwczesne wydanie decyzji umarzającej postępowanie administracyjne uznając za *niecelowe* nakładanie obowiązków z przedłożonej ekspertyzy, w sytuacji gdy inwestor *oczekuje na uzyskanie pozwolenia na remont, przebudowę i nadbudowę (...).*

2. Sprawa znak: PINB/IOT/7353/12845/10 – dotycząca robót budowlanych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 24 września 2010 r. wpłynęło pismo interwencyjne Wspólnoty Mieszkaniowej [...], w sprawie prowadzonych robót budowlanych przy ul. [...]. Ponadto, 28 września 2010 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, przekazał według właściwości pismo informujące o wykonywaniu robót budowlanych w budynku. Pismo o podobnej treści wpłynęło również 7 października 2010 r.

²⁴¹ Nr IOT/333/2009.

²⁴² nr IOT/526/2009.

W dniu 12 października 2010 r. wpłynęło pismo Wspólnoty Mieszkaniowej [...] oraz [...] przy którym przekazano „opinię techniczną” z 20 września 2010 r. autorstwa p. [...]. Wynika z niej m.in., że

cyt. w związku z awarią grzejnika żeliwnego oraz instalacji c.o. wykonanej z rur stalowych (...) stwierdzono znaczne uszkodzenia ściany murowanej z cegły ceramicznej, pełnej na zaprawie wapiennej oraz sklepienia łukowego nad piwnicą (...) uszkodzenia konstrukcji budynku zagrażają bezpieczeństwu użytkowania (...) w trybie natychmiastowym należy zabezpieczyć rejon stwierdzonych uszkodzeń (...) a także rozebrać mur ceglany oraz sklepienie łukowe (...).

Podczas kontroli przeprowadzonej 14 października 2010 r.²⁴³ ustalono m.in., że *cyt. zostały wykonane roboty budowlane (w stropie wykonano otwór (...) między parterem a piwnicą, w ścianie zewnętrznej wykonano otwór w murze podokiennym). Ww. roboty zostały wykonane na podstawie oceny technicznej. Nie uzyskano zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej.*

W dniu 15 października 2010 wpłynęła decyzja Stołecznego Konserwatora Zabytków nr 76/K/10 nakazująca [...] wstrzymać prowadzone roboty budowlane.

Z kolei 19 października 2010 r. wpłynęło pismo z Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście. Wynika z niego m.in., że *cyt. nie przyjęto zgłoszenia ani nie wydano pozwolenia na prowadzenie robót w ww. budynku. Obecnie (...) toczy się postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na roboty budowy budowlane polegające na przebudowie i nadbudowie kamienicy z lokalami usługowymi w parterze wraz z budową garażu oraz zadaszeniem podwórza.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

- Niepodjęcie ustawowych działań w sytuacji ustalenia, że roboty budowlane w budynku prowadzone są bez wymaganego zgłoszenia lub pozwolenia. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że *nie podejmowano czynności z uwagi na wydaną przez organ konserwatorski decyzję, którą wstrzymano roboty budowlane.*

Uchybienie:

- Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu z 14 października 2010 r. oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.

3. Sprawa: PINB/IOT/KC/7353/3315/11 – dotycząca montażu "krat w wejściu" do lokalu nr 3 w budynku przy ul. [...]

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 10 marca 2011 r. wpłynął wniosek [...] cyt. o *nakazanie najemcom lokalu nr 3 usunięcia krat w wejściu do zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego.*

²⁴³ Protokół nr OT-I 1413/2010.

Podczas kontroli przeprowadzonej 14 lipca 2011 r.²⁴⁴ stwierdzono m.in., że cyt. *krata została zdemontowana. W związku z tym, pismem z 14 lipca 2011 r. poinformowano właściciela, że nie znaleziono podstaw prawnych na dzień dzisiejszy do podejmowania działań w ramach nadzoru budowlanego.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Uchybienie:

- Opieszałość (wynosząca ponad 4 miesiące) w podjęciu działań kontrolnych, celem potwierdzenia zarzutów podnoszonych w piśmie.

4. Sprawa: PINB/IOT/KD/7353/15919/11 – dotycząca robót budowlanych wykonywanych w budynku
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 28 października 2011 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo interwencyjne o robotach budowlanych prowadzonych w budynku. Wskazano m.in., że roboty te cyt. *spowodowały rozszczelnienie lub uszkodzenie kanałów kominowych, przez które odprowadzane są spaliny z piecyków gazowych oraz przez kratki wentylacyjne w mieszkaniach wydostaje się gruz i pył.*

W dniu 2 listopada 2011 r. przeprowadzono oględziny stwierdzając m.in., że cyt. *w budynku trwają roboty budowlane polegające na zбиciu tynków ze ścian oraz zerwaniu podłóg. W lokalu nr 99 w łazience zamontowany jest piec gazowy z odprowadzeniem spalin do przewodu kominowego. Przedstawiciel inwestora oświadczył, iż udrożnił przewód kominowy w lokalu nr 99. Natomiast mieszkaniowiec lokalu nr 100 poinformował, że w jego lokalu pękły 3 płytki glazury.*

W dniu 20 grudnia 2011 r. i 13 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała PINB o powtórnych zasypaniach kanałów spalinowych i wentylacyjnych.

W dniu 21 lutego 2012 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowania w sprawie.

W dniu 29 marca 2012 r. pełnomocnik inwestora przedłożył w Inspektoracie opinię dotyczącą przewodów kominowych, z której wynika m.in., że cyt. *przebieg roboty budowlanej mogą chwilowo powodować osłabienie ciągów kominowych na przewodach kominowych i ich podłączeniach. Należy jak najszybciej otynkować ścianę wspólną budynków. Od strony budynku [...] nie są przewidywane podłączenia kominowe na wspólnej ścianie obu posesji.*

Z dniem 17 kwietnia 2012 r. ponownie przeprowadzono oględziny stwierdzając nie prowadzenie robót budowlanych a ich stan zaawansowania nie zmienił się od poprzednich oględzin. Pełnomocnik inwestora oświadczył, że *celem uszczelnienia ściany wspólnej zostanie wykonana obrzutka z zaprawy cementowej. Zarządca budynku przy ul. [...] zwrócił się do organu nadzoru budowlanego o zobowiązanie inwestora do wykonania obrzutki ściany kominowej w trybie pilnym.*

W dniu 7 maja 2012 r. administrator budynku [...] oświadczył w Inspektoracie, że nieszczelności ściany kominowej w dalszym ciągu nie zostały usunięte.

²⁴⁴ Protokół nr 1118/2011.

Decyzją z 8 maja 2012 r. PINB na podstawie art. 51 Prawa budowlanego nakazał [...], *wykonanie robót budowlanych, polegających na uszczelnieniu ściany kominowej sąsiadującej z budynkiem przy ul. [...] w Warszawie, poprzez wykonanie obrzutki tynkiem.*

Dnia 24 maja 2012 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo informujące o wykonaniu obowiązku. W dniu 25 czerwca 2012 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając wykonanie obowiązku.

Decyzją z 29 czerwca 2012 r. PINB na podstawie art. 51 Prawa budowlanego stwierdził wykonanie obowiązku wynikającego z decyzji z 8 maja 2012 r.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

- Niedokonanie bezzwłocznego wstrzymania robót budowlanych, pomimo istnienia ku temu przesłanek.

Uchybienia:

1. Naruszenie zasady szybkości postępowania, w tym zwłoka w dokonaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania.
2. Nietożsaczność do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej po zakończeniu postępowania.

5. Sprawa: PINB.IOT.5141.32.2013.GrM – dotycząca robót budowlanych wykonywanych w budynku (z wyłączeniem nadbudowy), zrealizowanych z istotnymi odstępstwami od zatwierdzonego projektu budowlanego

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys) dokonany w oparciu o akta sprawy zawierające m.in. niewiarygodne kserokopie:

Decyzją (w udostępnionych aktach sprawy niewiarygodna kserokopia) z 24 lutego 2015 r.²⁴⁵ wydaną na podstawie art. 50a pkt 2 Prawa budowlanego PINB nakazał [...] doprowadzenie do stanu poprzedniego, określonego w protokole z 11 lutego 2015 r.²⁴⁶ (brak w udostępnionych aktach).

Decyzją PINB (w udostępnionych aktach sprawy niewiarygodna kserokopia) z 27 października 2015 r.²⁴⁷ zatwierdzono [...] projekt budowlany zamienny dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie kamienicy z lokalami usługowymi w parterze wraz z budową garażu w poziomie piwnic i zadaszeniem wewnętrznego dziedzińca na poziomie pierwszej kondygnacji, oraz nałożono obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Mazowiecki WINB decyzją nr 313/16 z 22 lutego 2016 r. utrzymał ww. decyzję w mocy, a postanowieniem nr 614/16 z 4 kwietnia 2016 r. odmówił wstrzymania własnej ww. decyzji. Decyzja Mazowieckiego WINB została zaskarżona do WSA. Z pisma PINB z 2 października 2018 r. (skierowanego do GINB) wynika, że *tut. Inspektorat nie posiada wiedzy o wydanym wyroku.*

²⁴⁵ Nr IOT/57/2015.

²⁴⁶ Nr IOT/176/2015.

²⁴⁷ Nr IOT/370/2015.

Pismem z 4 kwietnia 2016 r. akta sprawy przekazano Mazowieckiemu WINB.

W dniu 23 marca 2017 r. wpłynęło pismo pełnomocnika Wspólnot Mieszkaniowych [...], z którego wynika, że cyt. *WSA w Warszawie wyrokiem z 23 marca 2017 r. (sygn. VII SA/Wa/869/16) uchylił ww. decyzję Mazowieckiego WINB i poprzedzającą ją decyzję PINB.*

W dniu 4 sierpnia 2017 r. wpłynęło pismo pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej [...], z którego wynika, że w budynku przy ul. [...] cyt. *od kilku tygodni wykonywane są roboty budowlane przy użyciu ciężkiego sprzętu mechanicznego.* Ponadto, zwarto informację, że *pomimo braku przekazania budynku do użytkowania została otwarta na parterze restauracja i inne lokale usługowe.*

Podczas kontroli przeprowadzonych 23 sierpnia 2017 r.²⁴⁸ stwierdzono m.in., że cyt. *w dniu kontroli (...) nie prowadzone są żadne roboty budowlane. Według informacji telefonicznej od administratora obiektu ewentualne roboty (...) odbywały się w lokalach mieszkalnych, tzn. wykończenie do stanu developerskiego z ewentualnymi zmianami ścianek działowych.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Z uwagi na niekompletność akt sprawy nie jest możliwe dokonanie obiektywnej oceny.

6. Sprawa: PINB.IOT.5141.335.2013.EŁ – dotycząca samowolnej nadbudowy budynku
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 22 października 2013 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo informujące o samowolnej nadbudowie budynku.

W dniu 2 grudnia 2013 r. przeprowadzono oględziny stwierdzając m.in. cyt. *wykonanie nadbudowy budynku, która nie była objęta uzyskanym przez inwestora pozwoleniem na budowę.*

Postanowieniem z 23 grudnia 2013 r. PINB na podstawie art. 48 Prawa budowlanego wstrzymał prowadzenie robót budowlanych oraz nakazał wykonanie niezbędnych zabezpieczeń oraz przedłożenie w terminie 2 miesięcy dokumentów wymaganych przepisami prawa do legalizacji samowoli budowlanej.

W dniu 4 lutego 2014 r. i 17 marca 2014 r. przeprowadzono kontrolę, podczas której nie stwierdzono dalszego wykonywania robót budowlanych.

W dniu 31 marca 2014 r. inwestor przedłożył wymaganą dokumentację.

Postanowieniem z 22 sierpnia 2014 r. na podstawie art. 49 Prawa budowlanego PINB ustalił wysokość opłaty legalizacyjnej.

Mazowiecki WINB postanowieniem z 30 października 2014 r. po rozpatrzeniu zażalenia na ww. postanowienie PINB uchylił je w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. WSA w Warszawie w wyniku wniesionej skargi na

²⁴⁸ Protokół nr IOT/1073/2017.

ww. rozstrzygnięcie, postanowieniem z 3 sierpnia 2015 r. umorzył postępowanie sądowe.

PINB decyzją z 3 lutego 2015 r. nakazał na podstawie art. 50a Prawa budowlanego inwestorowi rozbiórkę nadbudowy budynku.

W wyniku wniesionego odwołania Mazowiecki WINB decyzją z 29 czerwca 2015 r. uchylił decyzję PINB w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. WSA w Warszawie wyrokiem z 14 kwietnia 2016 r. po rozpoznaniu sprawy ze skargi na ww. decyzję Mazowieckiego WINB uchylił rozstrzygnięcie organu II instancji.

Decyzją z 18 października 2016 r. Mazowiecki WINB uchylił w całości zaskarżoną decyzję PINB i umorzył postępowanie administracyjne. WSA postanowieniem z 27 lutego 2017 r. po rozpoznaniu skargi na rozstrzygnięcie Mazowieckiego WINB odrzucił skargę.

Postanowieniem z 12 stycznia 2016 r. PINB na podstawie art. 49 Prawa budowlanego ustalił wysokość opłaty legalizacyjnej.

W wyniku wniesionego zażalenia Mazowiecki WINB postanowieniem z 16 marca 2016 r. utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie PINB. WSA wyrokiem z 28 kwietnia 2017 r. po rozpoznaniu skargi na ww. rozstrzygnięcie Mazowieckiego WINB uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie organu I instancji.

Postanowieniem z 25 lutego 2016 r. PINB na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne. W wyniku wniesionego zażalenia postanowieniem z 16 marca 2016 r. Mazowiecki WINB uchylił w całości zaskarżone postanowienie PINB.

Postanowieniem z 28 marca 2017 r. PINB na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne. W wyniku wniesionego zażalenia postanowieniem z 4 maja 2017 r. Mazowiecki WINB uchylił w całości zaskarżone postanowienie PINB.

Postanowieniem z 17 sierpnia 2017 r. PINB na podstawie art. 49 Prawa budowlanego nałożył na inwestora obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w przedłożonym projekcie budowlanym.

Decyzją z 16 listopada 2017 r. PINB na podstawie art. 49 Prawa budowlanego zatwierdził projekt budowlany w zakresie nadbudowy budynku oraz nałożył obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Mazowiecki WINB decyzją z 29 czerwca 2018 r. uchylił ww. decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Podstawą wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji PINB był fakt wydania przez WSA orzeczenia o niezgodności z prawem postanowień organów nadzoru budowlanego I i II instancji w przedmiocie ustalenia opłaty legalizacyjnej.

Pismem z 26 września 2018 r. powiadomiono strony, w tym m.in. pełnomocnika inwestora o kontynuacji postępowania administracyjnego w ww. sprawie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Część sprawy została poddana tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB, a w wyniku skorzystania z prawa złożenia skargi do sądu także tzw. kontroli sądowej. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Uchybienia:

1. Naruszenie zasady szybkości postępowania.
2. Niepoinformowanie stron o niezakończonym postępowaniu w terminie.

7. Sprawa: PINB.IOT.5121.73.2016.PA – dotycząca pozwolenia na użytkowanie po przebudowie i rozbudowie kamienicy z lokalami usługowymi w parterze wraz z garażem w poziomie piwnic i zadaszeniem wewnętrznego dziedzińca na poziomie pierwszej kondygnacji

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 17 czerwca 2016 r. wpłynął wniosek [...] o wydanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji: *przebudowa i rozbudowa kamienicy z lokalami usługowymi w parterze wraz z budową garażu w poziomie piwnic z zadaszeniem wewnętrznego dziedzińca na poziomie pierwszej kondygnacji*.

Z uwagi na występujące braki formalne we wniosku PINB pismem z 22 czerwca 2016 r. wydanym na podstawie art. 64 § 2 k.p.a. wezwał do uzupełnienia wniosku o odpowiednie dokumenty, m.in. protokół pomiaru hałasu od wentylacji mechanicznej w garażu.

W dniu 5 lipca 2016 r. wpłynęło pismo [...] opatrzone podpisem nieczytelnym, do którego dołączono m.in. *wyjaśnienie wykonawcy instalacji na temat pomiaru hałasu od wentylacji mechanicznej w garażu*.

W protokole z kontroli obowiązkowej przeprowadzonej 7 lipca 2016 r. stwierdzono m.in., że warunki dla niepełnosprawnych zostały spełnione, a obiekt spełnia warunki do wydania pozwolenia na użytkowanie.

Decyzją z 13 lipca 2016 r.²⁴⁹ udzielono [...] pozwolenia na użytkowanie ww. inwestycji.

W dniu 6 czerwca 2018 r. wpłynął wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej [...] z 4 czerwca 2018 r. o wznowienie postępowania zakończonych decyzją PINB z 13 lipca 2016 r.²⁵⁰ Z pisma wynika, że decyzję tę oparto o cyt. *fałszywe oświadczenie inwestora o rzekomo posiadanym tytule prawnym do nieruchomości (...) inwestor utracił prawo do zabudowy w związku z uchYLENIEM przez Wojewodę Mazowieckiego decyzji Prezydenta m. st. Warszawy (...) zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę*.

Postanowieniem PINB z 26 czerwca 2018 r.²⁵¹ wznowił postępowanie w ww. sprawie, zaś decyzją z 26 czerwca 2018 r.²⁵², wydaną na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 i 8 k.p.a. uchylił ostateczną decyzję PINB.

²⁴⁹ Nr IOT/135/U/2016.

²⁵⁰ Nr IOT/135/U/2016

²⁵¹ Nr IOT/14/U/2018.

²⁵² Nr IOT/81/U/2018.

W dniu 11 lipca 2018 r. wpłynęło zażalenie [...] na postanowienie PINB z 26 czerwca 2018 r.²⁵³, zaś 19 lipca 2018 r. wpłynęło odwołanie od decyzji z 26 czerwca 2018 r. Pismem z 23 lipca 2017 r. przekazano akta sprawy do Mazowieckiego WINB., który:

- postanowieniem nr 1505/18 z 17 sierpnia 2018 r. stwierdził niedopuszczalność zażalenia,
- decyzją nr 1170/18 z 24 sierpnia 2018 r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości oraz poprzedzające ją postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Z uzasadnienia wynika, że nie zbadano czy zachowany został ustawowy termin do wniesienia żądania.

Postanowieniem z 5 września 2018 r.²⁵⁴, wydanym na podstawie art. 36 k.p.a. zawiadomiono strony postępowania o zaistnieniu zwłoki w przedmiocie rozpatrzenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Sprawa w toku. W zakresie możliwym do oceny, mając na uwadze zasadę dwuinstancyjności przewidzianą w k.p.a., stwierdzono:

Uchybienia:

1. Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załącznik do protokołu kontroli obowiązkowej.
2. Zwrócenie dziennika budowy po upływie ponad 7 miesięcy od wydania pozwolenia na użytkowanie.

Sprawa dotycząca budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys) dokonany w oparciu o akta sprawy zawierające niewierzytelne kserokopie:

Decyzją z 25 listopada 2015 r.²⁵⁵, wydaną na podstawie art. 68 Prawa budowlanego, PINB nakazał właścicielom budynku opróżnienie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (...) składającego się z budynku frontowego i z budynku oficyny oraz zarządził zabezpieczenie budynku przed dostępem osób trzecich i umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz o zakazie jego użytkowania.

Upomnieniem z 2 listopada 2016 r.²⁵⁶ wezwano właściciela [...] do wykonania ww. obowiązku a następnie wszczęto egzekucję administracyjną wystawiając w dniu 5 kwietnia 2017 r. tytuł wykonawczy (TW-2)²⁵⁷.

Postanowieniem z 3 października 2018 r.²⁵⁸ nałożono na ww. podmiot grzywnę w celu przymuszenia w kwocie 50.000 zł.

²⁵³ Nr IOT/14/U/2018.

²⁵⁴ Nr IOT/20/2018.

²⁵⁵ Nr IIIOT/733/2015

²⁵⁶ Nr III/95/2016.

²⁵⁷ Nr 88/17.

²⁵⁸ Nr EN/413/18.

Mazowiecki WINB postanowieniem nr 2050/2018 z 20 listopada 2018 r. zlecił PINB przeprowadzenie w terminie 30 dni uzupełniającego postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie czynności kontrolnych celem ustalenia czy obowiązek nałożony decyzją nr IIIOT/733/2015 został wykonany w całości.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Z uwagi na niekompletność akt sprawy nie jest możliwe dokonanie obiektywnej oceny.

B. Sprawy dotyczące obiektów budowlanych, w których nie występowały [...]

Dokonano przeglądu udostępnionych akt spraw dotyczących obiektów budowlanych położonych przy ul. [...], ul. [...], ul. [...], ul. [...], ul. [...] (sprawa znak: PINB/IOT/PA/7357/7107U/09) oraz ul. [...] (sprawa znak: PINB/IOT/KŁ/7353/12031/08).

Analiza wykazała, że w sprawach tych nie występowały podmioty [...].

C. Inne sprawy załatwiane przez PINB dotyczące obiektów budowlanych, w których występowały [...] zlokalizowanych przy [...].

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

1. Sprawa PINB.IIOT.5162.48.2014 – dotycząca stanu technicznego budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 16 czerwca 2014 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku.

W dniu 23 lipca 2014 r. w trakcie oględzin stwierdzono m.in., cyt. *że stan techniczny, a zwłaszcza estetyczny budynku i jego otoczenia jest bardzo zły, odpadający tynk stanowi zagrożenie dla mieszkańców i przechodniów, wobec nieobecności przedstawiciela zarządcy nie przedstawiono żadnych dokumentów.*

W dniu 16 marca 2015 r. w Inspektoracie przedłożono m.in. książkę obiektu budowlanego oraz podpisane zlecenie wykonania kontroli okresowych.

Decyzją z 16 marca 2015 r. PINB na podstawie art. 66 Prawa budowlanego nakazał [...] usunięcie nieprawidłowości w budynku określonych w pkt 1 decyzji²⁵⁹.

W dniu 9 kwietnia 2015 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej [...] o interwencję w sprawie stanu technicznego budynku.

W dniu 25 sierpnia 2015 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając niewykonanie obowiązku nałożonego w decyzji PINB z 16 marca 2015 r.

²⁵⁹ Uwierzytelniona kserokopia decyzji w aktach kontroli.

Upomnieniem z 27 sierpnia 2015 r. PINB wezwał [...] do wykonania nałożonego obowiązku.

W dniu 18 września 2015 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając niewykonanie nałożonego obowiązku.

W dniu 24 listopada 2015 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając częściowe wykonanie obowiązku. Cyt. *Nie wykonano daszków zabezpieczających ciągu pieszego.*

W dniu 16 lutego 2016 r. PINB wystawił tytuł wykonawczy TW-2.

W dniu 7 marca 2016 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając niewykonanie nałożonego obowiązku.

Postanowieniem z 12 kwietnia 2016 r. PINB nałożył grzywnę w celu przymuszenia w wysokości 50 tys. zł.

Mazowiecki WINB postanowieniem z 19 maja 2016 r. utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie PINB.

W dniu 6 lipca 2016 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając wykonanie obowiązku.

W wyniku złożonego wniosku PINB postanowieniem z 25 lipca 2016 r. umorzył grzywnę w celu przymuszenia. W tym samym dniu PINB wydał postanowienie o odstąpieniu od czynności egzekucyjnych.

W dniu 1 sierpnia 2016 r. do Inspektoratu wpłynęły kolejne pisma informujące o złym stanie technicznym budynku.

PINB pismami z 24 sierpnia 2016 r. udzielił odpowiedzi informując o podejmowanych w sprawie działaniach.

Pismem z 6 października 2016 r. [...] przedłożyła PINB protokoły z przeprowadzonych kontroli okresowych stanu technicznego budynku, które wskazywały m.in. na istnienie nieprawidłowości dotyczących cyt. *instalacji obsługujących budynek.*

Decyzją z 28 listopada 2016 r. PINB na podstawie art. 66 Prawa budowlanego nakazał właścicielowi usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym, które wskazał w 12 punktach rozstrzygnięcia²⁶⁰.

Mazowiecki WINB decyzją z 9 stycznia 2017 r. uchylił w całości zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę PINB do ponownego rozpatrzenia, z uwagi nieuwzględnienie nieprawidłowości wynikających z kontroli okresowych stanu technicznego.

Po ponownym rozpatrzeniu PINB decyzją z 1 marca 2017 r., wydaną na podstawie art. 66 Prawa budowlanego, nakazał właścicielowi usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym wskazanych w 10 pkt tego rozstrzygnięcia²⁶¹ w terminie 12 miesięcy.

W dniu 23 marca 2018 r. przeprowadzono oględziny stwierdzając częściowe usunięcie nieprawidłowości. Cyt. *Do wykonania pozostał remont konstrukcji dachu,*

²⁶⁰ Uwierzytelniona kserokopia decyzji w aktach kontroli.

²⁶¹ Uwierzytelniona kserokopia decyzji w aktach kontroli.

*który jest
w trakcie.*

Upomnieniem z 27 marca 2018 r. PINB wezwał [...] do wykonania nałożonego obowiązku.

W dniu 18 maja 2018 r. przeprowadzono kontrolę stwierdzając niewykonanie obowiązku.

W dniu 20 czerwca 2018 r. PINB wystawił tytuł wykonawczy TW-2.

W dniu 5 lipca 2018 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo właścicieli zawierające zarzuty w sprawie prowadzenia postępowania egzekucyjnego.

Postanowieniem z 7 sierpnia 2018 r. PINB uznał przedstawione zarzuty w postępowaniu egzekucyjnym za niezasadne.

W dniu 10 września 2018 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo pełnomocnika właścicieli informujące o zakończeniu wszystkich robót budowlanych.

W trakcie kontroli w dniu 5 października 2018 r. stwierdzono wykonanie obowiązku.

Wątek – dotyczący przeprowadzenia w tej sprawie jednego z dowodów (ekspertyzy technicznej)

Postanowieniem z 22 maja 2015 r. PINB na podstawie art. 62 Prawa budowlanego nałożył na [...] obowiązek przedstawienia ekspertyzy technicznej w terminie 2 miesięcy.

Postanowieniem z 16 września 2015 r. PINB na podstawie art. 262 i 263 k.p.a. zobowiązał do wpłacenia zaliczki 15 tyś. zł na wykonanie ekspertyzy technicznej.

Upomnieniem z 30 listopada 2015 r. PINB wezwał [...] do wykonania nałożonego obowiązku uiszczenia należności pieniężnej.

W dniu 4 marca 2016 r. PINB przesłał tytuł wykonawczy TW-1 do Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa – Wola. Zaliczka została wyegzekwowana w całości.

W związku z powyższym wyłoniony został wykonawca, który zobowiązał się sporządzić ekspertyzę do 30 września 2016 r., która faktycznie do Inspektoratu wpłynęła 12 października 2016 r.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Część wydanych rozstrzygnięć administracyjnych została poddana tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Nieprawidłowości:

1. Organ działał opieszale, w tym z kilkumiesięczną zwłoką wydał decyzję z 16 marca 2015 r. w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa oraz ze zwłoką egzekwował nałożone obowiązki. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in. *braki w zatrudnieniu i ilość prowadzonych spraw (...).*
2. Niezainicjowanie odpowiedzialności karnej w sytuacji nie spełniania przez właściciela budynku obowiązku jego utrzymania w należytym stanie technicznym, w tym szczególności niezapewniania bezpieczeństwa użytkowania budynku,

a także poddawania obiektu budowlanego kontrolom okresowym. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *nie podejmowano działań (...) w pierwszej kolejności (...) prowadzimy postępowanie wyjaśniające (...) właściciel (...) został wezwany (...) do osobistego stawienia z książką obiektu, przeglądem jednorocznym, pięcioletnim, aktualnymi protokołami (...). Podczas kontroli (...) nie stawiał się przedstawiciel właściciela obiektu (...) nie było osoby na którą można byłoby wystawić mandat karny.*

3. Niepodjęcie bezzwłocznych działań w sytuacji otrzymania 6 października 2016 r. protokołów z kontroli, z których wynikał zły stan techniczny budynku, w szczególności *zły stan techniczny pionów i poziomów gazowych oraz instalacji gazowej w lokalach*. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in. *braki w zatrudnieniu i ilość prowadzonych spraw (...).*
4. Niewezwanie pełnomocnika strony do przedłożenia prawidłowego pełnomocnictwa zawierającego umocowanie do podejmowania działań w sprawie. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *w ocenie organu zakres pełnomocnictwa (...) był niewystarczający dla potrzeb prowadzonej sprawy.*
5. Brak doręczenia decyzji ustanowionemu pełnomocnikowi (pełnomocnictwo z 24 sierpnia 2016 r.).
6. Wydanie postanowienia o odstąpieniu od czynności egzekucyjnych, niemającego zastosowania na tym etapie postępowania (wykonanie obowiązku).

Uchybienia:

1. Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.
2. Przenoszenie w upomnieniu na zobowiązanego ciężaru poinformowania o wykonaniu obowiązku, w sytuacji gdy sprawdzenie jego wykonania należy do organu nadzoru budowlanego.

2. Sprawa: PINB.IIOT.5141.331.2017 – dotycząca legalności robót budowlanych
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Pismem z 4 sierpnia 2017 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów zwrócił się do PINB o przeprowadzenie kontroli robót budowlanych i ustalenie w szczególności, cyt. *czy wykonane zostały nowe otwory drzwiowe w miejscach okien w północnej elewacji budynku.*

W dniu 24 listopada 2017 r. przeprowadzono oględziny ustalając m.in., że cyt. *wykonano roboty budowlane obejmujące remont elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej, wymianę obróbek blacharskich rynien i rur spustowych, wewnątrz budynku wymiana szlicht betonowych, tynków i instalacji wewnętrznych. W celu*

zabezpieczenia dostępu do budynku witryny na elewacji frontowej zabezpieczone są maskującą folią z nadrukami. Podczas kontroli inwestor oświadczył, że roboty są wykonywane na podstawie decyzji PINB z 1 marca 2017 r. w sprawie stanu technicznego budynku oraz że na parterze budynku w momencie zakupu nieruchomości istniały już lokale usługowe z wejściami bezpośrednio z ul. [...].

Pismem z 2 maja 2018 r. PINB poinformował Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów o wynikach kontroli wskazując m.in., że cyt. *nie stwierdzono wykonania nowych otworów drzwiowych w miejscach okien w północnej elewacji budynku*. W tym samym dniu zawiadomił stronę postępowania o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie robót budowlanych prowadzonych z naruszeniem przepisów prawa.

W dniu 25 maja 2018 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek inwestora o *zatwierdzenie wykonanych prac*²⁶² (m.in. cyt. *zmiany w elewacji w zakresie poszerzenia otworów drzwiowych, zmiany sposobu użytkowania z powierzchni mieszkalnej na usługową*).

W dniach 6 czerwca 2018 r. oraz 18 lipca 2018 r. przeprowadzono kolejne oględziny stwierdzając wykonanie dodatkowych robót nie objętych decyzją PINB z 1 marca 2017 r. W wyniku przebudowy uzyskano m.in. cyt. *3 odrębne lokale z wejściami bezpośrednio z ciągu pieszego*.

Postanowieniem z 6 sierpnia 2018 r., wydanym na podstawie art. 50 Prawa budowlanego, PINB wstrzymał prowadzenie robót budowlanych oraz nałożył obowiązek przedłożenia w terminie 30 dni ekspertyzy technicznej wykonanych robót budowlanych.

W dniu 10 września 2018 r. pełnomocnik inwestora przedłożył w Inspektoracie ekspertyzę techniczną.

W trakcie dokonywania czynności kontrolnych w Inspektoracie przez zespół kontrolerów GUNB, pismem z 16 listopada 2018 r. PINB na podstawie art. 10 k.p.a. zawiadomił strony postępowania o *kontynuacji postępowania*.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Niezapewnienie udziału wszystkim stronom postępowania. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *uznano za stronę tylko (...) ponieważ sprawa dotyczyła tylko prac remontowych w budynku, ustalono na podstawie wypisu z rejestru gruntów*.
2. Niewezwanie pełnomocnika strony do przedłożenia prawidłowego pełnomocnictwa zawierającego umocowanie do podejmowania działań w sprawie. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *w ocenie organu zakres pełnomocnictwa (...) jest niewystarczający dla potrzeb prowadzonej sprawy*.
3. Nierzetelność w sporządzaniu protokołu z kontroli, w szczególności mającej na celu ustalenie wykonania otworów drzwiowych w północnej elewacji budynku, jako elementu istotnego dla podjęcia dalszych działań, w tym przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

²⁶² Wątek opisany powyżej.

4. Poinformowanie Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów o ustaleniach, które nie mają odzwierciedlenia w stanie faktycznym. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *pismo skierowane do WAIB (...) sporządzone zostało w oparciu o przeprowadzoną kontrolę (...) podczas której stwierdzono, że witryny elewacji frontowej zabezpieczone są maskującą folią z nadrukami, ponadto właściciele posesji obecni na kontroli oświadczyli, że na parterze budynku w momencie zakupu nieruchomości istniały lokale usługowe z wejściami bezpośrednio z ul. [...]*.
5. Brak skonkretyzowania zakresu robót zabezpieczających w postanowieniu o wstrzymaniu robót budowlanych. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *zakres zabezpieczeń celowo nie jest enumeratywnie wyszczególniony z uwagi na indywidualny charakter każdej inwestycji, inwestor zobowiązany jest wykonać takie zabezpieczenia aby nie powodować zagrożeń bezpieczeństwa ludzi.*
6. Brak wydania decyzji w trybie art. 51 Prawa budowlanego przed upływem 2 miesięcy od wydania postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych i w konsekwencji niezakończona sprawa. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *z uwagi na braki w zatrudnieniu i ilość prowadzonych spraw nie wydano decyzji w trybie art. 51.*

Uchybienia:

1. Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.
2. Naruszenie zasady szybkości postępowania.
3. Niepoinformowanie stron o niezakończonym postępowaniu w terminie.

3. Sprawa: PINB.IIOT.5141.98.2018 – dotycząca robót budowlanych polegających na budowie parkingu

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Pismami z 12 kwietnia 2018 r., 17 kwietnia 2018 r. oraz 19 kwietnia 2018 r. zwrócono się do PINB o przeprowadzenie kontroli legalności robót budowlanych.

W dniu 6 czerwca 2018 r. przeprowadzono czynności kontrolne w trakcie których stwierdzono m.in., że cyt. *na podwórzu na wysokości budynku wykonana została nawierzchnia z kostki granitowej wraz z dojściem do wejścia budynku. Teren nieutwardzony (trawniki) wygrodzono przy pomocy siatki stalowej powlekanej na słupkach stalowych o wysokości ok. 1.0 m.*

Zawiadomieniem z 27 czerwca 2018 r. poinformowano o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Decyzją z 10 sierpnia 2018 r. PINB umorzył postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych polegających na budowie parkingu.

W wyniku wniesionego odwołania Mazowiecki WIOB decyzją z 25 października 2018 r. utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. W trakcie trwania czynności kontrolnych sprawa zawisła przed WSA.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Wydane rozstrzygnięcie administracyjne zostało poddane tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB, a w trakcie trwania czynności kontrolnych sprawa zawisła przed WSA. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Nieprawidłowości:

1. Brak podpisów stron i ich pełnomocników w protokole oględzin. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *ogłędziny dotyczyły terenu otwartego i najprawdopodobniej z uwagi na niekorzystne warunki panujące w miejscu oględzin inspektor przeprowadzający wizję spisał dokument, lub dokończył jego sporządzanie w siedzibie urzędu. Z uwagi na miniony czas trudno jest udzielić jednoznacznej odpowiedzi (...).*
2. Brak pouczenia w decyzji z 10 sierpnia 2018 r. o prawie strony do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *brak pouczenia (...) wynikał z niedopatrzenia wynikającego ze zbyt dużej ilości spraw przypadających na jednego pracownika.*

Uchybienia:

- Zwłoka w podjęciu działań sprawdzających legalność prowadzonych robót budowlanych.

4. Sprawa: PINB.IIOT.5120.262.2018 – dotycząca zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych (remont dachu)
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Po rozpatrzeniu zawiadomienia inwestora z 5 września 2018 r., o zakończeniu robót budowlanych (remont dachu). Decyzją z 13 września 2018 r. PINB umorzył postępowanie administracyjne w sprawie zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień.

5. Sprawa: PINB.IIOT.5120.288.2018 – dotycząca zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych (przebudowa lokali mieszkalnych)
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Po rozpatrzeniu zawiadomienia inwestora z 4 października 2018 r. o zakończeniu robót budowlanych (przebudowa lokali mieszkalnych). Decyzją z 8 października 2018 r. PINB umorzył postępowanie administracyjne w sprawie zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień.

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

1. Sprawa: PINB.IOT.5141.195.2013 – dotycząca legalności robót budowlanych polegających na przebudowie i nadbudowie budynku oraz budowie garażu podziemnego

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 20 czerwca 2013 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej cyt. o *wydanie decyzji nakazującej rozbiórkę części obiektu budowlanego oraz wydanie postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych.*

W dniu 23 lipca 2013 r. przeprowadzono oględziny ustalając m.in. że cyt. *inwestor uzyskał pozwolenie na przebudowę i nadbudowę budynku, budowa prowadzona jest z odstępstwami od zatwierdzonego projektu budowlanego.*

Postanowieniem z 24 lipca 2013 r. PINB na podstawie art. 50 Prawa budowlanego wstrzymał prowadzenie robót budowlanych nakazując wykonanie niezbędnych zabezpieczeń oraz nałożył obowiązek przedłożenia w terminie 30 dni inwentaryzacji wraz z oceną techniczną.

Decyzją z 23 września 2013 r. PINB na podstawie art. 51 Prawa budowlanego nakazał [...] zaniechanie dalszych robót budowlanych.

Mazowiecki WINB decyzją Nr 1613/13 z 8 listopada 2013 r. uchylił w całości zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia PINB.

Na ww. decyzję skargę złożyła Wspólnota Mieszkaniowa. WSA w Warszawie postanowieniem z 29 kwietnia 2014 r. umorzył postępowanie sądowe.

Decyzją z 18 lipca 2014 r. PINB na podstawie art. 51 Prawa budowlanego nałożył na [...] obowiązek przedstawienia projektu budowlanego zamiennego w terminie 2 miesięcy.

Decyzją z 16 września 2014 r. PINB na podstawie art. 51 Prawa budowlanego zatwierdził projekt budowlany zamienny i nałożył obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Wydane rozstrzygnięcie administracyjne zostały poddane tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB. Niezależnie od powyższego w zakresie możliwym do oceny stwierdzono:

Nieprawidłowości:

1. Brak skonkretyzowania w postanowieniu o wstrzymaniu robót budowlanych, jakie niezbędne zabezpieczenia ma inwestor wykonać.
2. Brak doręczenia decyzji z 23 września 2013 r. ustanowionemu pełnomocnikowi inwestora. Jako przyczyny stwierdzonych nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *osoba prowadząca postępowanie nie jest już*

pracownikiem IOT, trudno odnieść się do zadanego pytania, niewątpliwie stanowiło to niedopatrzenie orzecznika prowadzącego.

3. Niedokonanie sprawdzenia wykonania obowiązku wstrzymania robót budowlanych. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *z ustawy Prawo budowlane nie wynika wprost obowiązek dokonania kontroli*
– *sprawdzenia wykonania obowiązku wstrzymania robót budowlanych, kontrole wyznaczane są według terminarza i planowane są na około 1-2 miesiące po otrzymaniu wniosku, przy obsadzie trzech inspektorów terenowych obsługujących 5 dzielnic centralnych, dokonuje się analizy pilności przeprowadzenia kontroli.*

Uchybienia:

1. Niepoinformowanie stron o niezakończonym w terminie.
2. Niezałączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.

2. Sprawa: PINB.IOT.5121.101.2014 – dotycząca pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego po przebudowie i nadbudowie budynku oraz budowie garażu podziemnego

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 28 października 2014 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek inwestora [...] o wydanie pozwolenia na użytkowanie (uzupełniony 4 listopada 2014 r.).

W dniu 24 listopada 2014 r. upoważnieni pracownicy Inspektoratu przeprowadzili kontrolę obowiązkową.

Decyzją z 26 listopada 2014 r.²⁶³ PINB udzielił pozwolenia na użytkowanie.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Dokonanie w trakcie kontroli obowiązkowej „sprawdzenia wybiórczego” przedłożonej dokumentacji dotyczącej wyrobów budowlanych. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że (...) *dokumentacja dotycząca zastosowanych materiałów budowlanych jest obszerna, zatem weryfikacja dokonywana jest fragmentarycznie, organ bierze pod uwagę oświadczenia uczestników procesu budowlanego (...).*
2. Nie podjęcie działań w celu zapewnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego, w tym nie wystąpienie do organu wyższego stopnia o zbadanie decyzji w trybie nadzoru oraz niezainicjowanie postępowania w zakresie odpowiedzialności zawodowej. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *organ powiatowy nie kierował wniosku o wszczęcie postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie projektanta (...) uznając, iż wymóg w tym zakresie został spełniony organ nie znalazł podstaw do podejmowania czynności w tym przedmiocie. (...) Organ powiatowy nie występował do organu administracji*

²⁶³ Nr IOT/215/U/2014.

architektoniczno-budowlanej w związku z okolicznością zainstalowania schodolazu (...) uznając takie rozwiązanie jako spełniające warunki w zakresie dostosowania obiektu do korzystania dla osób niepełnosprawnych.

Uchybienie:

- Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.

Sprawa dotycząca budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

Sprawa: PINB.IIIOT.5162.88.2018 – dotycząca robót budowlanych prowadzonych w budynku przy ul. [...] oraz ich wpływ na stan techniczny budynku przy ul. [...]

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys:

W dniu 21 września 2018 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek z [...] o cyt. *przeprowadzenie kontroli robót budowlanych prowadzonych w budynku przy ul. [...] oraz uszkodzeń powstałych w budynku administracyjno-biurowym przy ul. [...].*

W dniu 4 października 2018 r. przeprowadzono czynności kontrolne stwierdzając m.in. cyt. *że w budynku trwają roboty budowlane prowadzone na podstawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z [...] związane z pogłębieniem piwnic, roboty wykonywano odcinkowo, etapami, metodą tradycyjną, nie stwierdzono istotnych odstępstw od zatwierdzonej dokumentacji projektowej.* W tym samym dniu dokonano także kontroli stanu technicznego budynku administracyjno-biurowego, który bezpośrednio sąsiaduje z przebudowywanym i rozbudowywanym budynkiem. *W udostępnionych pomieszczeniach biurowych w poziomie parteru, I i II pietra budynku w części przylegającej do sąsiedniego budynku, na powierzchni ścian wewnętrznych, stropów, pokazują się podłużne skośne pęknięcia, towarzyszą im wybrzuszenia tynku. Uszkodzenia widoczne są też w strefach nadproży okien, drzwi wewnętrznych. W pojedynczych przypadkach w tych miejscach zamontowane są szczelinomierze. Uszkodzenia powstały w wyniku robót budowlanych prowadzonych w sąsiednim budynku, podczas kontroli nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.*

PINB pismem z 8 października 2018 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Postanowieniem z 30 października 2018 r. na podstawie art. 81 c ust. 2 Prawa budowlanego nałożył na inwestora obowiązek przedłożenia oceny technicznej wykonanych robót budowlanych oraz ich wpływu na stan techniczny budynku administracyjno-biurowego.

W dniu 11 stycznia 2019 r. do Inspektoratu wpłynęła ww. ocena techniczna.

Pismem z 15 stycznia 2019 r. PINB zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Sprawa w toku. W zakresie możliwym do oceny, mając na uwadze zasadę dwuinstancyjności przewidzianą w k.p.a., stwierdzono:

Nieprawidłowości:

- Niewydanie postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych, w sytuacji gdy roboty budowlane prowadzono w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Uchybienie:

- Niewskazanie w protokołach oględzin stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

Sprawa dotycząca budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

Sprawa: PINB.IOT.5141.167.2017 – dotycząca stanu technicznego budynku w wyniku prowadzonych robót budowlanych

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 7 kwietnia 2017 r. wpłynęło pismo Stołecznego Konserwatora Zabytków przekazujące w załączeniu pismo interwencyjne Wspólnoty Mieszkaniowej [...]. Wynikało z niego, że w wyniku robót budowlanych prowadzonych w sąsiednim budynku (przy ul. [...]) powstały uszkodzenia ścian w 5 mieszkaniach (...) oraz cyt. *doszło do zmiany układu kanałów wentylacyjnych i zaburzenia wentylacji*.

Podczas kontroli przeprowadzonej 28 kwietnia 2017 r. ustalono, min. że w jednym z lokali w budynku przy ul. [...] stwierdzono mało widoczne zarysowania o nieregularnym przebiegu na ścianie. W lokalach udostępnionych do kontroli nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Podczas kolejnych oględzin przeprowadzonych 31 maja 2017 r.²⁶⁴ w budynku przy ul. [...], m.in. w jednym z lokali stwierdzono zarysowania i pęknięcia z tendencją powiększania się. W pozostałych lokalach udostępnionych do oględzin zagrożenia nie stwierdzono. Nie okazano książki obiektu ani aktualnych przeglądów stanu technicznego obiektu.

W tym samym dniu dokonano również oględzin w budynku przy ul. [...]. Ustalono, m.in. że inwestor prowadzi roboty budowlane na podstawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy²⁶⁵: wykonywane roboty są na podstawie decyzji udzielających pozwolenia na budowę zgodnie zatwierdzonymi projektami. *Nie okazano planu BIOZ oraz zgłoszenia rozpoczęcia robót do PINB. Nie okazano decyzji na zajęcie terenu pod rusztowanie. Zobowiązano do przedłożenia ww. dokumentów do Inspektoratu.*

²⁶⁴ Protokoły nr IOT/783/2017.

²⁶⁵ Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy [...] z [...] (remont elewacji budynku), decyzja Prezydenta m. st. Warszawy [...] z [...] (wymiana i modernizacja instalacji wody, kanalizacji i c.o.), decyzja Prezydenta m. st. Warszawy [...] z [...] (zmiana sposobu użytkowania nieużytkowanego poddasza na lokale mieszkalne, piwnic w oficynie bocznej na usługi, przebudowa parteru i piwnicy w oficynie tylnej, remont klatek schodowych oraz dobudowa windy zewnętrznej).

Pismem z 6 czerwca 2018 r. wpłynęło do Inspektoratu pismo, z którego wynikało, że wykonywane roboty budowlane nie są zgodne zatwierdzonym projektem i pozwoleniem na budowę.

Podczas kontroli przeprowadzonej 5 września 2018 r. ustalono, że prowadzone roboty budowlane są z odstępstwem od zatwierdzonego projektu (m.in. *zmieniono wysokość ścianki kolankowej w oficynie tylnej*).

Pismem z 11 grudnia 2018 r. wezwano przedstawiciela [...] do przedłożenia w terminie 30 dni wyjaśnień projektanta (...) w związku ze zmianami wartości pomierzonych podczas kontroli przeprowadzonej w dniu 5 września 2018 r.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Sprawa w toku. W zakresie możliwym do oceny, mając na uwadze zasadę dwuinstancyjności przewidzianą w k.p.a., stwierdzono:

Nieprawidłowość:

1. Opieszale podejmowanie działań w związku ze stwierdzeniem odstępstw od zatwierdzonego projektu. Kierownik jednostki kontrolowanej jako przyczyny wskazał: *częste zmiany pracowników merytorycznych (...), ilość spraw przypadająca na każdego pracownika IOT jest na tyle duża, że trudno jest prowadzić sprawy w terminach określonych w k.p.a.*
2. Brak podjęcia działań w związku z nieprzedłożeniem przez inwestora wymaganych dokumentów. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że z *dnem 25 stycznia 2018 r. [...] została wykreślona z rejestru przedsiębiorców. Wobec powyższego brak jest możliwości egzekwowania zobowiązania (...) od podmiotu, który nie istnieje.*

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

1. Sprawa: PINB.IOT.KD.5162.10.2013 – dotycząca stanu technicznego lokalu nr 9b w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 1 lutego 2013 r. stawiał się w Inspektoracie mieszkaniac ww. budynku i złożył wyjaśnienia. Wynikało z nich m.in., że lokal nr 9b w budynku przy ul. [...] jest w niewłaściwym stanie technicznym.

Podczas oględzin przeprowadzonych 12 marca 2013 r.²⁶⁶ stwierdzono m.in. że stan techniczny jest wynikiem prowadzenia robót budowlanych związanym z remontem oraz wzmocnieniem stropu. Zalecono cyt. *pilnie zabezpieczyć opadające tynki. Zagrożenia konstrukcji nie stwierdzono.*

Decyzją PINB z 26 marca 2013 r.²⁶⁷ wydaną na podstawie art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego nakazano Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. [...] zabezpieczenie pozostałych stropów w lokalu nr 9b przed opadającymi tynkami poprzez zamontowanie siatki zabezpieczającej do czasu usunięcia usterek powstałych na

²⁶⁶ Protokół nr 395/IOT/2013.

²⁶⁷ Nr IOT/190/2013.

skutek robót budowlanych prowadzonych przy wzmocnieniu stropu i remoncie dachu. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

W dniu 14 listopada 2013 r. stawiał się w Inspektoracie pełnomocnik mieszkańca lokalu nr 9b i poinformował, że decyzja ww. nie została wykonana. W protokole z kontroli przeprowadzonej 22 listopada 2013 r.²⁶⁸ stwierdzono m.in., że siatkę zamontowano jedynie nad korytarzem wspólnym dla kilku lokali. Stwierdzono zagrożenie opadającego tynku w pokojach.

W dniu 18 listopada 2013 r. wpłynęło do Inspektoratu pismo pełnomocnika p. [...], *współużytkownika wieczystego gruntu i współwłaściciela budynku*, o udzielenie informacji czy toczyło lub toczy się przez PINB postępowanie w stosunku do ww. nieruchomości.

Upomnieniem z 27 listopada 2013 r.²⁶⁹ wezwano Wspólnotę Mieszkaniową [...] do wykonania obowiązku nałożonego w decyzji. Oględziny przeprowadzone 12 lutego 2014 r.²⁷⁰ potwierdziły, że obowiązek nie został wykonany.

Pismem z 22 lipca 2014 r. zwrócono się do Wydziału Zasobów Lokalowych Dzielnicy Śródmieście o podanie danych adresowych członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. W odpowiedzi (pismo ZGN z 12 sierpnia 2014 r.) poinformowano m.in., że część nieruchomości została przekazana na rzecz p. [...], a wszelkie pytania należy kierować do administratora budynku.

Pismem z 23 maja 2014 r. wezwano [...] do przedłożenia upoważnienia do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej [...], zaś pismem z 3 września 2014 r. do złożenia wyjaśnień w sprawie wykonania obowiązku wynikającego z ww. decyzji wraz z przedłożeniem upoważnień do reprezentowania p. [...] oraz Wspólnoty Mieszkaniowej.

Oględziny przeprowadzone 8 lipca 2015 r.²⁷¹ potwierdziły, że obowiązek w dalszym ciągu nie został wykonany. Stwierdzono m.in., zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia (cyt. *pilnie wykonać remont lokalu oraz wykonać ekspertyzę zarysowań ścian*).

W protokole oględzin z 31 października 2018 r.²⁷² stwierdzono, że *lokator we własnym zakresie uzupełnił tynki (...). W sąsiednich lokalach są usunięte tynki ze ścian (...) Widoczne są ugięcia stropów, odpadająca podsufitka ułożona na trzcinie. Usunięto warstwy podłogowe.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Organ działał opieszale, w tym z okresem ponad 3 letniej bezczynności w sytuacji stwierdzenia (w protokole oględzin z 8 lipca 2015 r.) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, jak również niewykonania obowiązku. Kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że przyczyną nieprawidłowości są *zmiany osobowe, brak stałego pracownika (...) zajmującego się tym terenem. Przy ograniczonej liczbie pracowników w okresie urlopowym i braku zaangażowania*

²⁶⁸ Nr IOT/1588/2013

²⁶⁹ Nr IOT/66/2013.

²⁷⁰ Protokół nr IOT/182/2014.

²⁷¹ Protokół nr IOT/912/2015.

²⁷² Nr IOT/1462/2018.

zainteresowanych stron, sprawę „odłożono”, co przy ogromnej ilości korespondencji wpływającej (...) spowodowało wykazaną bezczynność.

2. W sytuacji gdy roboty budowlane prowadzono w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia:
 - a) nie wydano postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych,
 - b) decyzja wydana na podstawie art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego została wydana w niewłaściwym trybie.
3. W świetle ustaleń protokołu z 12 marca 2013 r. czynności kontrolne ograniczono do przedmiotu wniosku. Nie dokonano również ustaleń co do wykonywania przez właściciela wszystkich obowiązków związanych z użytkowaniem obiektu budowlanego. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *zgłoszenie nieprawidłowości dotyczyło tylko lokalu nr 9b, oględziny przeprowadzono wyłącznie w tym lokalu, nie rozszerzając zakresu kontroli.*

Uchybienie:

1. Brak wnikliwości w badaniu prawa p. [...] (w związku z pismem z 12 sierpnia 2014 r.) do występowania w charakterze strony w toczącym postępowaniu.
2. Przenoszenie w upomnieniu na zobowiązanego ciężaru poinformowania o wykonaniu obowiązku, w sytuacji gdy sprawdzenie jego faktycznego wykonania należy do organu nadzoru budowlanego.
3. Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu z 8 lipca 2015 r. oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.
4. Niewskazanie w protokole z 22 listopada 2013 r. stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

2. Sprawa: PINB.IOT.5141.192.2016.EŁ (PINB.IOT.5141.199.2016, PINB.IOT.5141.400.2017) – dotycząca robót budowlanych prowadzonych w budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 13 kwietnia 2016 r. wpłynęło pismo interwencyjne [...] zarządcy nieruchomości. Wynika z niego m.in., że [...] – właściciel 30 lokali w budynku prowadzi prace wyburzeniowe i remontowe cyt. *bez wymaganych projektów oraz zgód administracyjnych*. Natomiast zaś 19 kwietnia wpłynęło pismo od jednego z lokatorów informujące o uszkodzeniach w lokalu w związku z prowadzonym remontem.

Podczas oględzin przeprowadzanych 24 maja 2016 r. ustalenia poczyniono w stosunku do 3 lokali.²⁷³ Ustalono, m.in. że: w lokalu nr 8²⁷⁴ cyt. wykonywane są *roboty budowlane polegające na wykonywaniu ścianek działowych, malowaniu lokalu i wykonywaniu wylewki cementowej na podłodze, zbijanie tynków*. W lokalu nr 4²⁷⁵ cyt. *proszony jest remont w zakresie robót zgłoszonych do organu administracji architektoniczno-budowlanej oraz wynikające poza zgłoszenie częściowe wyburzanie*

²⁷³ W lokalu 21 nie dokonano oględzin z uwagi na nieobecność właściciela.

²⁷⁴ Protokół nr IOT/823/2016.

²⁷⁵ Protokół nr IOT/822/2016.

*ścianek działowych i budowa nowych z bloczków betonowych oraz zbijanie tynków*²⁷⁶. W lokalu nr 2b²⁷⁷ cyt. *na ścianach widoczne wzdłużne zarysowania powstałe na skutek prowadzonych robót w lokalu nr 4, (...) nie stwierdzono zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia. Nałożono również obowiązek: cyt. pilnie należy wykonać odkrywkę na zarysowaniach i o ile będzie zarysowany strop – założyć plomby kontrolne.*

Z notatki służbowej z 15 lipca 2016 r. wynika m.in., że cyt. *najemca lokalu nr 2b poinformował, iż (...) została przebita ściana między lokalem nr 3, co zostało także potwierdzone e-mailem najemcy z 20 lipca 2016 r.*

W protokole z kontroli przeprowadzonej 25 lipca 2016 r.²⁷⁸ stwierdzono m.in., że w lokalu 2b cyt. *na ścianie między lokalowej wystąpił odprysk tynku w lokalu 2b. (...) widoczny jest w otworze element po starej instalacji elektrycznej (korytko).*

W dniu 7 sierpnia 2017 r. wpłynęło pismo zarządcy części lokali oraz właściciela lokalu nr 19, z którego wynika, że w lokalu tym w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi w ww. budynku w poszczególnych lokalach stwierdzono pęknięcia ścian. W protokole z 10 sierpnia 2017 r.²⁷⁹ stwierdzono m.in., że w lokalu są pęknięcia tynku.

Cyt. W lokalu na I piętrze widoczne podparcie belki stalowej wyporą stalową, belka z widocznym ugięciem. Nie okazano żadnych dokumentów potwierdzających legalność prowadzonych robót.

W dniu 18 sierpnia 2017 r. wpłynęło pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej [...], z którego wynika, że w budynku przy ul. [...] *od kilku tygodni wykonywane są roboty przy użyciu ciężkiego sprzętu, co w konsekwencji może doprowadzić do pękania ścian i rozszczelnienia przewodów kominowych.* Pisma, z których wynika niewłaściwy stan techniczny lokalu bądź wskazujące na nieprawidłowe wykonywanie robót budowlanych związanych z remontem lokali wpływały do Inspektoratu również 31 sierpnia 2017 r. oraz 5 września 2017 r.

W protokole z kontroli przeprowadzonej 13 września 2018 r. stwierdzono m.in., że cyt. *roboty budowlane polegały na wyburzeniu ścianek działowych, rozebraniu warstw podłogowych do stropu, skucie wszystkich tynków ze ścian i stropów, demontaż instalacji elektrycznych, gazowych, wod.-kan., grzejników, c.o. (...) okazano protokół z kontroli rocznej (...) z 2 sierpnia 2017 r.²⁸⁰, (...) z którego wynika, że podczas robót (...) mogło nastąpić osłabienie konstrukcji budynku oraz może stanowić zagrożenie podczas użytkowania (...). Okazano protokół z oceny stanu technicznego instalacji gazowej (bez lokali niedostępnych) (...) oraz protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych („brak dostępu do wielu lokali), (...) pięcioletni z 26 listopada 2015 r. oraz elektryczny z 30 grudnia 2016 r.*

Następnie pismem z 14 września 2018 r. wezwano zarówno [...], jak i Wspólnotę Mieszkaniową [...] m.in. do *wskazania właścicieli poszczególnych lokali, dokumentów potwierdzającego tytuł prawny do nieruchomości.*

²⁷⁶ W aktach sprawy zgłoszenie dot. lokalu nr 4a, 4b, 4c i 4d dotyczące remontu obejmującego: stolarkę drzwiową, tynki, malowanie, wymiana podłóg, wymiana instalacji wod.-kan. i elektrycznej.

²⁷⁷ Protokół nr IOT/679/2016.

²⁷⁸ Nr IOT/878/2016.

²⁷⁹ Nr IOT/1052/2017.

²⁸⁰ Sporządzony przez p. [...] (uprawnienia budowlane nr [...] do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, w specjalności konstrukcyjno – budowlanej.

W odpowiedzi pełnomocnik [...] pismem z 5 października 2018 r. poinformował m.in. o likwidacji [...] i przeniesieniu majątku spółki na [...] oraz, że wszystkie żądane informacje są cyt. *ogólnodostępne i jawne dla Organu*. W dniu 12 października 2018 r. wpłynęła odpowiedź Wspólnoty Mieszkaniowej [...].

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

1. Bezpodstawne wezwanie strony postępowania, m.in. do: *wskazania pozostałych lokali, w których prowadzone były roboty budowlane „powodujące uciążliwości: i „prowadzone bez wymaganego prawem pozwolenia lub zgłoszenia” oraz do wskazania właścicieli lokali (...).*, przerzucając tym samym na stronę ciężaru zebrania materiału dowodowego, który powinien być zebrany przez organ w ramach ustawowych obowiązków.
2. Nieprzeprowadzenie postępowania wyjaśniającego w zakresie odpowiedzialności zawodowej wobec osoby przeprowadzającej kontrolę (*protokół z okresowej rocznej kontroli technicznej obiektu budowlanego nr 56/08/2017*) instalacji sanitarnej i c.o. oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, posiadającą uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.
3. Brak dostatecznych działań w związku z ustaleniami dokonanymi m.in. podczas oględzin przeprowadzonych 13 września 2018 r., dotyczącymi m.in. *demontażu instalacji gazowej* bądź ustaleniami zawartymi w protokole z *okresowej rocznej kontroli technicznej obiektu budowlanego nr 56/08/2017* (m.in. „obiekt może stanowić zagrożenie podczas użytkowania”). Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁸¹ m.in. że *działania podejmowano w formie wezwania do złożenia wyjaśnień*.
4. Czynności kontrolne ograniczono jedynie do przedmiotu wniosku.
5. Niepodjęcie działań przewidzianych ustawą Prawo budowlane, a w szczególności niewydanie postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych, pomimo istnienia ku temu przesłanek.
6. Nałożenie w protokole kontroli obowiązku (czynność nie przewidziana w przepisach prawa).

Uchybienie:

- Niestaranne tworzenie własnego materiału dowodowego, poprzez nieopisanie wszystkich zdjęć stanowiących załączniki do protokołu z 10 sierpnia 2017 r. oraz nieumieszczenie podpisu osoby ich sporządzającej.

3. Sprawa: PINB.IOT.5141.234.2016.EŁ – dotycząca robót budowlanych prowadzonych w budynku
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 16 maja 2016 r. wpłynął e-mail mieszkanki budynku, z którego wynika m.in., że w ww. budynku (lokal mieszkalny nr 10, lokal usługowy LU1) prowadzone są roboty bez wymaganego pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia. Ponadto roboty budowlane ingerują także w części wspólne – piwnice.

²⁸¹ Wyjaśnienia z 12 grudnia 2018 r.

W związku z tym, pismem z 22 kwietnia 2016 r. zawiadomiono o terminie oględzin w sprawie robót budowlanych. Podczas oględzin przeprowadzonych 5 lipca 2016 r.²⁸² ustalono m.in., cyt. że prace w lokalu rozpoczęto (...) bez zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej.

W protokole z kontroli przeprowadzonej 13 września 2018 r. stwierdzono m.in., że cyt. w lokalach mieszkalnych i usługowych będących we władaniu firmy [...] wykonano roboty budowlane w okresie od 2016 do 2018.

Pismem z 14 września 2018 r. wystąpiono do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście o przesłanie wszelkiej dokumentacji dotyczącej m.in. ww. lokali, zaś Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości [...] oraz m.in. [...] wezwano, m.in. do wskazania właścicieli poszczególnych lokali, dokumentów potwierdzających tytuł prawny do poszczególnych lokali. W dniu 15 października 2018 r. wpłynęła odpowiedź Wspólnoty Mieszkaniowej [...] o podjętych działaniach.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

- Bezpodstawne wezwanie strony postępowania, m.in. do: wskazania właścicieli poszczególnych lokali, dokumentów potwierdzających tytuł prawny do poszczególnych lokali, przerzucając tym samym na stronę ciężar zebrania materiału dowodowego, który powinien być zebrany przez organ w ramach ustawowych obowiązków.

4. Sprawa: PINB.IOT.5140.33.2018.AKowzPL – dotycząca stanu technicznego lokalu wyposażonego w butlę gazową

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Podczas oględzin przeprowadzonych 13 września 2018 r.²⁸³ ustalono m.in., że w budynku wyposażonym w instalację gazową cyt., lokal nr 30 wyposażony jest w butlę gazową.

W związku z tym pismem z 20 września 2018 r. wezwano Wspólnotę Mieszkaniową [...] do podania danych właściciela lokalu nr 30 wraz z adresem do korespondencji. Pismem z 5 października 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa [...] udzieliła żądanych informacji.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowości:

- Brak podjęcia odpowiednich działań zmierzających do wyeliminowania zagrożenia jakim stanowiło stosowanie w budynku zarówno butli zawierającej gaz płynny jak i gazu z sieci gazowej.

5. Sprawa: PINB.IOT.5162.102.2018.AKowzPL – dotycząca stanu technicznego budynku

²⁸² Protokół nr IOT/796/2016.

²⁸³ IOT/1191/2018

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Na podstawie protokołu z oględzin przeprowadzonych 13 września 2018 r.²⁸⁴ pismem z 20 września 2018 r. cyt. *wezwano do przedłożenia aktualnego przeglądu okresowego rocznego i pięcioletniego oraz oświadczenia, jakie czynności zostały podjęte w celu usunięcia wskazanych w protokołach złożonych do akt sprawy nieprawidłowości*. W tym samym dniu zawiadomiono również o wszczęciu postępowania w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku.

W dniu 15 października 2018 r. wpłynęła odpowiedź Wspólnoty Mieszkaniowej [...], wraz z kserokopią protokołu uzupełniającego oceny stanu technicznego instalacji gazowej. Wynika z niego, że 21 lokali nie zostało cyt. *udostępnionych do przeglądu*.

Już po zakończeniu czynności kontrolnych w Inspektoracie do GUNB wpłynęły następujące dokumenty:

- postanowienie PINB z 16 października 2019 r.²⁸⁵ wydane na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego nakładające na Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości [...] obowiązek sporządzenia i dostarczenia do Inspektoratu (w terminie 4 miesiące od dnia, w którym postanowienie stanie się ostateczne) ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- postanowienie PINB z 15 listopada 2019 r.²⁸⁶ wydane na podstawie art. 143 k.p.a., wstrzymujące wykonanie ww. postanowienia,
- postanowienie Mazowieckiego WINB z 19 grudnia 2019 r.²⁸⁷ utrzymujące w mocy postanowienie PINB z 16 października 2019 r.²⁸⁸

Natomiast po sporządzeniu projektu wystąpienia pokontrolnego oraz wniesieniu przez kierownika jednostki kontrolowanej zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego wpłynęło do GUNB:

- zawiadomienie z 3 lutego 2020 r. wydane na podstawie art. 10 § 1 k.p.a.
- decyzja z 3 lutego 2020 r.²⁸⁹ nakazująca Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości [...] usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym lokalu mieszkalnego nr 30A (...), poprzez wykonanie prac budowlanych polegających na wzmocnieniu lub wymianie drewnianych stropów pomiędzy parterem oraz I piętrzem w kuchni, korytarzach, ubikacji oraz łazience ww. lokalu w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna. Do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, na podstawie art. 66 ust. 2 Prawa budowlanego, zakazano użytkowania lokalu mieszkalnego.

Sprawa w toku. Ponadto, wydane rozstrzygnięcie administracyjne zostało poddane tzw. kontroli instancyjnej przez Mazowieckiego WINB. W zakresie możliwym do oceny, mając na uwadze zasadę dwuinstancyjności przewidzianą w k.p.a., nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień.

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

²⁸⁴ Nr IOT/1191/2018.

²⁸⁵ Nr IOT/337/2019.

²⁸⁶ Nr IOT/379/2019.

²⁸⁷ Nr 2280/2019.

²⁸⁸ Nr IOT/337/2019.

²⁸⁹

1. Sprawa: PINB/IIIOT/KGM/7353/4702/12 – dotycząca stanu technicznego budynku opróżnionego i wyłączzonego z użytkowania
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 22 marca 2012 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo z ZGN Dzielnicy Praga Północ o cyt. *przeprowadzenie kontroli opróżnionego i wyłączzonego z użytkowania budynku w związku z uzyskaną informacją o pogorszeniu jego stanu technicznego.*

W protokole z kontroli przeprowadzonej 18 kwietnia 2012 r. stwierdzono m.in. że cyt. *budynek został wyłączony z użytkowania i zabezpieczony przed dostępem osób trzecich. Dojście do budynku zamurowane, otwory okienne zamurowane lub zabite płytami. Wzdłuż całej elewacji od strony ul. [...] założono stalowe pręśla wypełnione siatką w celu zabezpieczenia przed spadającymi odspojonymi fragmentami tynku i cegieł. Od strony podwórza widoczne ubytki obróbek blacharskich. W wielu miejscach, na różnych poziomach widoczne skośne rysy i szczeliny w ceglach. Elewacje odsłonięte z tynku z częściowymi ubytkami cegieł. Od strony podwórza dostęp do budynku zabezpieczony ogrodzeniem siatki. Budynek w zakresie osiadania jest poddany stałemu monitoringowi (rapery założone na elewacji budynku).*

Pismem z 23 kwietnia 2012 r. PINB udzielił odpowiedzi wnioskodawcy stwierdzając m.in., że *w chwili obecnej brak jest podstaw prawnych do podjęcia działań w ramach nadzoru budowlanego w zakresie posiadanych kompetencji. Zgodnie z art. 61 Prawa budowlanego kwestia stanu technicznego budynku leży w gestii właściciela lub zarządcy budynku. To właściciel lub zarządca obiektu budowlanego zobowiązany jest do zapewnienia utrzymania odpowiedniego stanu technicznego i estetycznego obiektu w celu niedopuszczenia do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego**Nieprawidłowość:**

- Brak przeprowadzenia procedury przewidzianej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych²⁹⁰. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., *w chwili obecnej brak jest podstaw prawnych do podjęcia działań w ramach nadzoru budowlanego w zakresie posiadanych kompetencji (...). Zgodnie z art. 61 (...) Prawo budowlane kwestia stanu technicznego budynku leży w gestii właściciela lub zarządcy budynku. To właściciel lub zarządca obiektu budowlanego zobowiązany jest do zapewnienia utrzymania odpowiedniego stanu technicznego i estetycznego obiektu w celu niedopuszczenia do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Jednostka kontrolowana uznała, iż stwierdzone nieprawidłowości w stanie technicznym budynku właściciel winien usunąć w ramach bieżącej konserwacji, ponadto w protokole kontroli nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.*

Uchybienie:

²⁹⁰ Dz.U. 2004 nr 198 poz. 2043

- Niewskazanie w protokole oględzin stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

2. Sprawa: PINB.IIIOT.5162.17.2013.APL – dotycząca stanu technicznego budynku opróżnionego i wyłączzonego z użytkowania
--

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 22 lutego 2013 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo wykonawcy II linii metra informujące cyt. *o złym stanie technicznym budynku, w tym jego niestabilnej konstrukcji.*

Pismem z 8 marca 2013 r. PINB udzielając odpowiedzi poinformował, że cyt. *w odniesieniu do budynku zostały przeprowadzone oględziny wskazując co w dniu 22 marca 2012 r. w ich wyniku ustalono. Jednocześnie wskazał, że cyt. nie będzie prowadził postępowania administracyjnego w zakresie stanu technicznego budynku.*

Pismem z 2 marca 2014 r. [...] poinformowała PINB m.in., że cyt. *zgłasza konieczność i wykonanie uzupełnienia zabezpieczenia elewacji siatką ochronną i obudową z płyt osb w celu ochrony zdrowia i życia użytkowników przestrzeni ogólnodostępnych (chodnik miejski).*

W protokole z kontroli przeprowadzonej 17 marca 2014 r. stwierdzono m.in., że *do ściany budynku od strony ulicy [...] przymocowane są tzw. daszki zabezpieczające stanowiące tymczasowe zabezpieczenie przed ewentualnym odpadaniem fragmentami cegieł z elewacji, na powierzchni siatek wypełniających ramową konstrukcję znajdują się fragmenty cegieł, ściana zewnętrzna od strony ulicy z widocznymi uszkodzeniami w postaci rys, pęknięć, ubytków fragmentów cegieł, ubytki na ścianie widoczne są też w rejonie umocowania stalowych ramowych daszków zabezpieczających, nie stwierdzono bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa.*

Pismem z 21 marca 2014 r. PINB udzielił odpowiedzi informując o przeprowadzonej kontroli i jej wynikach. W związku z dokonanymi ustaleniami PINB wskazał również, że cyt. *nie znalazł podstaw prawnych do prowadzenia w tej sprawie postępowania w ramach nadzoru budowlanego.*

W dniu 27 marca 2014 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo [...] informujące o wykonaniu prac zabezpieczających.

Pismem z 14 kwietnia 2014 r. [...] przekazała dokumentację dotyczącą zabezpieczenia budynku, w tym *protokół ze zgłoszenia awarii z 31 marca 2014 r. z którego wynika, że cyt. podczas próby przeprowadzenia inwentaryzacji z gzymsu budynku spadło kilka cegieł, w ocenie pracowników wykonujących prace jest znaczna ilość kolejnych luźnych cegieł, która może spaść, co stanowi zagrożenie dla osób przechodzących przy budynku, wymagane jest pilne wykonanie przez właściciela odpowiedniego zabezpieczenia wraz z usunięciem luźnych elementów stanowiących zagrożenie. Na elewacji budynku widoczny znaczny ubytek cegieł i górnego gzymsu budynku.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

- Brak przeprowadzenia procedury przewidzianej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych²⁹¹. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *budynek został wyłączony z użytkowania i zabezpieczony przed dostępem osób trzecich, dojście do budynku zamurowano, otwory okienne zamurowano lub zabito płytami, wzdłuż całej elewacji od strony ul. Targowej założono stalowe przęsła wypełnione siatką (...) budynek w zakresie osiadania jest poddawany stałemu monitoringowi (...) nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia (...) w związku z powyższym (...) nie znalazł podstaw prawnych do prowadzenia w tej sprawie postępowania w ramach nadzoru budowlanego.*

Uchybienie:

- Niewskazanie w protokole oględzin stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.

3. Sprawa: PINB.IIIOT.5121.127.2018.OK – dotycząca pozwolenia na użytkowanie budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 31 sierpnia 2018 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek inwestora [...] o wydanie pozwolenia na użytkowanie *(remont, przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami użytkowymi w parterze i kondygnacji podziemnej oraz rozbudowa budynku o oficynę tylną w gabarytach historycznej oficyny tylnej połączonej łącznikiem podziemnym z częścią frontową)*, uzupełniony 12 i 18 września 2018 r. Z oświadczenia kierownika budowy wynikało m.in., że *inwestor zrezygnował z budowy łącznika pomiędzy budynkami.*

W dniu 24 września 2018 r. pracownik Inspektoratu przeprowadził kontrole obowiązkową.

Decyzją z 1 października 2018 r.²⁹² PINB udzielił pozwolenia na użytkowanie *nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami użytkowymi w parterze i kondygnacji podziemnej oraz budynku oficyny tylnej pod warunkiem wykonania w terminie do 30 czerwca 2019 r. przyłącza sieci ciepłej oraz instalacji wewnętrznych, tynków wewnętrznych i posadzki w lokalach usługowych znajdujących się w poziomie parteru.*

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

²⁹¹ Dz.U. 2004 nr 198 poz. 2043.

²⁹² Nr IIIOT/308/U/2018.

- Dokonanie w trakcie kontroli obowiązkowej „sprawdzenia wybiórczego” przedłożonej dokumentacji dotyczącej wyrobów budowlanych. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *inspektor w trakcie kontroli obowiązkowej sprawdza wszystkie dokumenty dot. wyrobów budowlanych, z powodu dużej ilości przedkładanych dokumentów i atestów sprawdzane są one wyrywkowo.*

Uchybienia:

- Treść protokołu z kontroli obowiązkowej z 26 października 2018 r. sporządzonego w wersji pisemnej, nie odpowiada treści protokołu zawartej w systemie RKO-2.

Sprawy dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

1. Sprawa: PINB.IIIOT.5160.39.2013.APL – dotycząca montażu wielkoformatowego banera reklamowego na części elewacji budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 28 marca 2013 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście informujące cyt. o *samowolnym zamontowaniu wielkoformatowego banera reklamowego na frontowej elewacji budynku.*

W protokole z oględzin przeprowadzonych 7 maja 2013 r. stwierdzono m.in. cyt. że *do ściany (elewacja frontowa), obejmując też naroże budynku, przymocowana jest stalowa konstrukcja wsparcia banera reklamowego, powyżej konstrukcji powieszone lampy oświetleniowe, baner zwinięty, podwieszony do górnej części konstrukcji wsporczej, pełnomocnik właściciela poinformował, że baner zostanie zlikwidowany.*

Decyzją z 7 sierpnia 2013 r. PINB na podstawie art. 51 Prawa budowanego nakazał [...] rozbiórkę wielkoformatowego banera reklamowego na frontowej elewacji budynku wraz z konstrukcją wsporczą i lampami oświetleniowymi.

W dniu 24 września 2013 r. stwierdzono wykonanie obowiązku rozbiórki.

Decyzją z 22 października 2013 r. PINB na podstawie art. 105 k.p.a. umorzył postępowanie administracyjne.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

1. Niezasadne wydanie decyzji umarzającej postępowanie administracyjne w sytuacji wcześniejszego wydania decyzji nakazującej rozbiórkę, która załatwiała już sprawę. Jako przyczyny nieprawidłowości kierownik jednostki kontrolowanej wskazał m.in., że *wydano decyzję o umorzeniu, ponieważ reklama została rozebrana.*
2. Naruszenie zasady szybkości postępowania, w tym wydanie decyzji po upływie 3 miesięcy od zgromadzeniu dowodów dających podstawę do jej wydania.

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokole oględzin stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Nietożyczenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej po zakończeniu postępowania.

2. Sprawa: PINB.IIIOT.5160.22.2014.APL – dotycząca montażu wielkoformatowego banera reklamowego na części elewacji budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 26 marca 2014 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo skarżące informujące cyt. o *samowolnym montowaniu wielkoformatowego banera reklamowego na budynku*.

W protokole z oględzin przeprowadzonych 28 marca 2014 r. stwierdzono m.in., że cyt. *do ścian zewnętrznych budynku przymocowany jest baner reklamowy*.

W dniu 24 kwietnia 2014 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo Stołecznego Konserwatora Zabytków informujące o wszczęciu cyt. *postępowania w sprawie dokonanego montażu bez pozwolenia*.

Decyzją z 25 kwietnia 2014 r. PINB na podstawie art. 51 Prawa budowlanego nakazał [...] rozbiórkę wielkoformatowego banera reklamowego wraz z konstrukcją.

W wyniku wniesionego odwołania Mazowiecki WINB decyzją z 30 czerwca 2014 r. utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy.

W trakcie kontroli 22 sierpnia 2014 r. stwierdzono wykonanie obowiązku rozbiórki.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokole kontroli stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Nietożyczenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej po zakończeniu postępowania.

3. Sprawa: PINB.IIIOT.5141.148.2015.APL – dotycząca lokalizacji komory śmietnikowej

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 10 czerwca 2015 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo Wspólnoty Mieszkaniowej [...] zawierające wniosek o kontrole cyt. *budowy komory śmietnikowej budynku*.

W protokole z oględzin przeprowadzonych 10 lipca 2015 r. stwierdzono m.in., że cyt. *na terenie posesji (...) istnieje budynek przebudowywany na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią biurową na podstawie projektu budowlanego zatwierdzonego*

decyzją Prezydenta m. st. Warszawy [...], na parterze (wewnątrz budynku) od strony ul. [...] istnieje komora śmietnikowa przesunięta w stronę przejazdu bramowego w stosunku do projektu budowlanego, przedstawiciel inwestora przekazał kopie rysunków projektu z naniesionymi zmianami potwierdzonymi przez projektanta.

Pismem z 14 lipca 2015 r. udzielono odpowiedzi Wspólnocie Mieszkaniowej [...] informując o wynikach kontroli.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokole oględzin stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Niedołączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej po zakończeniu postępowania.

4. Sprawa: PINB.IIIOT.5141.94.2015.APL – dotycząca zmiany sposobu użytkowania V kondygnacji budynku – lokale nr 16, 17, 18 i 19

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

Pismem z 14 lipca 2015 r. PINB zawiadomił właściciela budynku o terminie przeprowadzenia oględzin z urzędu.

W protokole z oględzin przeprowadzonych 4 sierpnia 2015 r. stwierdzono samowolną zmianę sposobu użytkowania V kondygnacji budynku na cele mieszkalne.

Postanowieniem z 11 września 2015 r. na podstawie art. 71a Prawa budowlanego PINB wstrzymał użytkowanie V kondygnacji budynku oraz nałożył obowiązek przedłożenia w terminie 2 miesięcy dokumentów wskazanych w pkt 1-6 rozstrzygnięcia²⁹³.

Pismem z 13 listopada 2015 r. pełnomocnik inwestora przedłożył kopię wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wnosząc o przedłużenie terminu na złożenie dokumentacji i zawieszenie postępowania.

Postanowieniem z 26 listopada 2015 r. PINB zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne.

W dniu 12 września 2016 r. pełnomocnik inwestora przedłożył kompletną dokumentację. Postanowieniem z 7 października 2016 r. PINB podjął z urzędu postępowanie administracyjne.

Następnie postanowieniem z 24 października 2016 r. na podstawie art. 71a Prawa budowlanego ustalił wysokość opłaty legalizacyjnej na kwotę 20 tys. zł. Wpłaty dokonano 2 listopada 2016 r.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

1. Bezpodstawnie zobowiązano inwestora do powiadomienia właścicieli lokali o terminie oględzin, przerzucając tym samym na stronę czynności, które organ powinien podjąć w ramach ustawowych obowiązków. Kierownik jednostki

²⁹³ Uwierzytelniona kserokopia postanowienia w aktach kontroli.

kontrolowanej jako przyczyny wskazał m.in., że *zobowiązano (...) na wypadek gdyby inwestor nie udostępnił przedmiotowych lokali (...)*.

2. Brak faktycznego sprawdzenia wykonania obowiązku wstrzymania użytkowania. Kierownik jednostki kontrolowanej jako przyczyny wskazał m.in. brak cyt. *wystarczającej liczby pracowników terenowych w stosunku do ilości wniosków*.

Uchybienia:

1. Niewskazanie w protokole oględzin stanowiska służbowego pracownika Inspektoratu.
2. Niedołączenie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej po zakończeniu postępowania.

Sprawa dotycząca budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. [...]

Sprawa znak: PINB.IOT.5141.382.2017 – dotycząca stanu technicznego lokali w budynku

Zwięzły opis przebiegu sprawy (zarys):

W dniu 11 grudnia 2014 r. wpłynął do Inspektoratu e-mail, z którego wynika m.in., że stan techniczny lokalu przy ul. [...] jest nieodpowiedni cyt. *powstał grzyb na ścianach, dziury w ścianach, (...) dziury w łazience w podłodze*. Pismem z 15 grudnia 2014 r. wezwano wnoszącą podanie, w trybie art. 64 § 2 k.p.a., do uzupełnienia ww. e-maila cyt. *o podanie danych właścicieli i zarządcy budynku przy ul. [...] oraz podanie danych właściciela lokalu i numeru lokalu w budynku przy ul. [...]*.

Z kolei w dniu 2 lutego 2015 r. wpłynęło pismo Wspólnoty Mieszkaniowej [...] cyt. *z prośbą o kontrolę sposobu wykonywania remontów lokali mieszkalnych w budynku przy ul. [...]*. Pismem z 17 lutego 2015 r., wezwano do uzupełnienia ww. e-maila cyt. *o podanie danych właścicieli i zarządcy budynku przy ul. [...] oraz podanie danych właściciela lokalu i numeru lokalu w budynku przy ul. [...]*.

Ocena ustaleń stanu faktycznego

Nieprawidłowość:

1. Bezpodstawne wezwanie strony postępowania, m.in. *o podanie danych właścicieli i zarządcy budynku przy ul. [...] oraz podanie danych właściciela lokalu i numeru lokalu w budynku przy ul. [...]*, przerzucając tym samym na stronę zebranie materiału dowodowego, który powinien być zebrany przez organ w ramach ustawowych obowiązków.
2. Bezczynność w podjęciu działań po wpłynięciu do Inspektoratu pisma zawierającego wniosek o przeprowadzenie kontroli prowadzonych robót budowlanych, jak też kontroli stanu technicznego budynku.

Niezależnie od ww. stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości, co do zasady, we wszystkich sprawach, których przeprowadzano oględziny bądź kontrole (w tym kontrole obowiązkowe) czynności tych dokonywał jeden pracownik Inspektoratu.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że przyczyną jest m.in. *brak odpowiedniej liczby specjalistów*.

III. Skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

1. Nieosiągnięcie w pełni celu ustawy Prawo budowlane i istoty utworzenia organów nadzoru budowlanego.
2. Obniżanie zaufania do organów administracji publicznej, do których obowiązków należy działanie na podstawie przepisów prawa, w szczególności dotyczących szybkości załatwiania spraw.
3. Niewypełnianie w całości istoty uchwalenia przepisów karnych w ustawie Prawo budowlane.
4. Naruszenie zasady równego traktowania stron oraz przeświadczenie o braku negatywnych następstw administracyjnych dla działań niezgodnych z przepisami prawa.
5. Społeczne poczucie braku negatywnych następstw wynikających z naruszenia prawa.
6. Nieuzasadnione wydłużanie czasu w egzekwowaniu obowiązku, a co za tym idzie podważanie zaufania do organów administracji publicznej i poczucie nieskuteczności prawa,

Stwierdzono również przypadki rozstrzygnięć, gdzie zachodzi potrzeba zbadania ich w trybie nadzoru przez organ wyższego stopnia.

ZALECENIA POKONTROLNE

Wobec dokonanych ustaleń i ocen oraz w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień, zalecam:

- 1) Przestrzeganie zasady szybkości poprzez bezzwłoczne podejmowanie działań na każdym etapie prowadzonej sprawy, w szczególności na etapie: wstępnego badania podania (ocena formalna), analizy zgromadzonego materiału dowodowego (ocena merytoryczna), wydawania rozstrzygnięć, jak i sprawdzania wykonania nałożonych obowiązków.
- 2) Przestrzeganie właściwości organów i bezzwłoczne przekazywanie sprawy do odpowiedniego organu.
- 3) Każdorazowe i rzetelne ustalanie kręgu stron w prowadzonych sprawach.
- 4) Wnikliwe badanie udzielonego pełnomocnictwa, zarówno co do jego zakresu, jak i prawa do jego udzielenia, oraz doręczanie wydawanych rozstrzygnięć ustanowionemu pełnomocnikowi.
- 5) Każdorazowe i bezzwłoczne informowanie stron o niezakończonym sprawie w ustawowym lub wyznaczonym terminie.
- 6) Dołączanie do akt sprawy jej metryki prowadzonej w formie elektronicznej.
- 7) Wyczerpujące i staranne gromadzenie oraz rozpatrywanie całego materiału dowodowego, w szczególności dokonywanie precyzyjnych ustaleń dotyczących stanu technicznego bądź prowadzenia robót budowlanych.

- 8) Odstąpienie od przenoszenia na inne podmioty ciężaru dowodzenia ustaleń faktycznych ciążyących na organie nadzoru budowlanego.
- 9) Sporządzanie decyzji i postanowień zawierających wszystkie wymagane i zgodne ze stanem faktycznym elementy, w szczególności rozstrzygnięcie, którego treść ma uzasadnienie w przepisach prawa.
- 10) Właściwe stosowanie przepisów dotyczących zawieszenia postępowania.
- 11) Stosowanie odpowiednich pouczeń wobec uczestników postępowania.
- 12) Rzetelne informowanie skarżącego o sposobie załatwienia skargi, tj. z należytą starannością, zgodnie ze stanem faktycznym oraz we właściwej formie.
- 13) Podejmowanie bezzwłocznych działań w sytuacji ustalenia lub uzyskania informacji o złym stanie technicznym, bądź prowadzeniu robót budowlanych bez wymaganego zgłoszenia lub pozwolenia, w szczególności wskazujących na zagrożenie bezpieczeństwa zdrowia lub życia, w tym wstrzymywanie robót budowlanych.
- 14) Każdorazowe i rzetelne dokumentowanie czynności kontrolnych w formie protokołu, w taki sposób aby wynikało z niego kto dokonał tych czynności, w jakim charakterze był przy tym obecny, co i w jaki sposób w wyniku tych czynności ustalono wraz z podpisami uczestników kontroli lub wskazaniem przyczyn odmowy podpisania protokołu lub braku podpisu oraz właściwe sporządzanie załączników do protokołu, jako integralnej części danego protokołu, w taki sposób, który nie pozbędzie go mocy dowodowej.
- 15) Zaprzestanie nakładania obowiązków w protokołach z kontroli bądź oględzin.
- 16) Rzetelne sporządzanie protokołów z kontroli obowiązkowej, w szczególności z należytą starannością i zgodnie ze stanem faktycznym.
- 17) Bezzwłoczne zwracanie inwestorowi dokumentów po udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomieniu o zakończeniu budowy.
- 18) Stosowanie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych²⁹⁴.
- 19) Stosowanie właściwego trybu postępowania w załatwianiu spraw dotyczących stanu technicznego budynku, robót budowlanych wykonywanych bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia, bądź w sytuacji gdy roboty budowlane prowadzono w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także przestrzeganie przepisów o autoweryfikacji własnych rozstrzygnięć.
- 20) Stosowanie prawidłowej formy zmiany postanowienia lub decyzji, w szczególności zaprzestanie zmiany terminów wykonania obowiązków zwykłym pismem.
- 21) Wnikliwe badanie przedkładanych projektów budowlanych, zarówno w toku własnych postępowań, jak i zatwierdzanych decyzją o pozwoleniu na budowę, pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami, a w razie potrzeby podejmowanie odpowiednich działań.

²⁹⁴ Dz.U. 2004 nr 198 poz. 2043.

- 22) Wnikliwe i rzetelne sprawdzanie posiadania przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie właściwych uprawnień, jak również wykonywania tych funkcji i odpowiednio do ustaleń każdorazowe zawiadamianie organów ścigania oraz inicjowanie postępowań w zakresie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie.
- 23) Każdorazowe bezzwłoczne sprawdzanie, czy zobowiązani wykonali ciążące na nich obowiązki, a w przypadku braku ich wykonania w terminie, bezzwłoczne podejmowanie działań, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 24) Przekazywanie innym organom, w szczególności organowi administracji architektoniczno-budowlanej, informacji zgodnych ze stanem faktycznym i mających odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym.
- 25) Zaprzestanie wydawania postanowienia o odstąpieniu od czynności egzekucyjnych, w sytuacji stwierdzenia wykonania przez zobowiązanego nałożonego obowiązku.
- 26) Każdorazowe stosowanie przepisów karnych określonych w Prawie budowlanym, w sytuacji wystąpienia ku temu przesłanek, a także nakładanie grzywien w drodze mandatu karnego na właściwe osoby.

Niezależnie od powyższego, wnoszę o:

- 1) podjęcie działań w kierunku zwiększenia nadzoru nad pracownikami w celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień,
- 2) rozważenie przeprowadzania oględzin bądź kontroli (w szczególności kontroli obowiązkowych) przez więcej niż jednego pracownika Inspektoratu w celu usprawnienia tych czynności i wyeliminowania ryzyka przeoczeń, niedopatrzeń lub błędów.

Postępowanie kontrolne zostało oparte na zasadach prawdy obiektywnej, podmiotowości, kontradyktoryjności i pisemności. Przyjętymi kryteriami kontroli są legalność, gospodarność, rzetelność, celowość, zaś w zakresie wykonywania zadań skuteczność, wydajność i oszczędność.

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

W terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o przekazanie informacji o wykonaniu zaleceń i wniosków, możliwych do zrealizowania w tym czasie, lub o podjętych w tym celu działaniach albo przyczynach ich niepodjęcia, w odniesieniu do każdego ze sformułowanych zaleceń.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w oparciu o treść projektu wystąpienia pokontrolnego oraz stanowiska w sprawie wniesionych zastrzeżeń, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego.

z upoważnienia
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
DYREKTOR DEPARTAMENTU
INSPEKCJI I KONTROLI BUDOWLANEJ

Iwona Świdarska
(dokument podpisany elektronicznie)

Podstawa prawna:

- art. 84b ust. 4 oraz art. 88a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.);
- art. 6 ust. 3 pkt 2, art. 46, 47 oraz art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. *o kontroli w administracji rządowej* (Dz. U. z 2011 r., poz. 1092 z późn. zm.).