



**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DIK.42.4.2021

Warszawa, 18 lutego 2022 r.

**Wystąpienie pokontrolne
sporządzone w wyniku kontroli problemowej
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach
powiatu w Gdańsku**

Zespół kontrolerów w składzie: Agnieszka Budna – główny specjalista (kierownik zespołu), Paulina Ostrowska – starszy inspektor (członek zespołu) działając z upoważnienia Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego¹, w okresie od 14 do 25 czerwca 2021 r. oraz od 5 do 9 lipca 2021 r., przeprowadził w trybie zwykłym kontrolę problemową Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku². Zakresem kontroli objęto załatwianie spraw w obszarze utrzymania obiektów budowlanych oraz stosowanie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji³.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2021 r., a także działania wcześniejsze, jeśli miały wpływ na realizację zadań w okresie objętym kontrolą. W ramach kontroli przeprowadzono również inspekcje w terenie.

Funkcję kierownika jednostki kontrolowanej w ww. okresie pełnił Pan Władysław Wróbel, powołany na stanowisko przez Prezydenta Miasta Gdańska z dniem 1 czerwca 1999 r.⁴

Jednostka kontrolowana swoje zadania wykonywała przy pomocy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku⁵, którego wewnętrzną strukturę oraz zasady szczegółowej organizacji określał regulamin organizacyjny⁶. W dokumencie tym wskazano, że PINB kieruje pracą Inspektoratu⁷ oraz sprawuje nadzór m.in. nad działalnością inspekcyjno-kontrolną⁸, a do jego wyłącznej kompetencji należy m.in. zatwierdzanie planów kontroli oraz podejmowanie decyzji o przeprowadzeniu kontroli doraźnej⁹. Zgodnie z regulaminem *podczas nieobecności Powiatowego Inspektora zastępstwo pełni Zastępca Powiatowego Inspektora (...)*¹⁰

¹ Zwanego dalej GINB.

² Z siedzibą przy ul. Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk, zwanego dalej PINB.

³ Ustawa z 17 czerwca 1966 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 1427 ze zm.), zwana dalej o.p.e.a.

⁴ Akt powołania PINB z 17 maja 1999 r., znak: BPM.VIII.1130/94/99.

⁵ Zwanego dalej Inspektoratem.

⁶ Załącznik do zarządzenia nr 10/2013 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku 30 grudnia 2013 r. w sprawie ustalenia Regulaminu Organizacyjnego Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Gdańsku, zwany dalej regulaminem organizacyjnym.

⁷ § 5 ust 1 regulaminu organizacyjnego.

⁸ § 5 ust 2 pkt a regulaminu organizacyjnego.

⁹ § 6 ust 1 pkt a i b regulaminu organizacyjnego.

¹⁰ § 8 ust 1 regulaminu organizacyjnego.

W okresie objętym kontrolą zadania związane z załatwianiem spraw w obszarze utrzymania obiektów budowlanych pełniło 11 pracowników¹¹. Wymienieni pracownicy wykonywali również inne zadania wynikające z ich zakresu czynności¹².

Ponadto 1 pracownik¹³ realizował wyłącznie zadania w zakresie stosowania przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Ww. osoby posiadały upoważnienia do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych lub do udziału w takich czynnościach.

Według wyjaśnień¹⁴ Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w okresie objętym kontrolą *sprawował kontrolę i nadzór w stosunku do pracowników (...) poprzez każdorazową weryfikację i konsultację pisma/postanowienia/decyzji wychodzących w danej sprawie, jak również w weryfikacyjnych postępowaniach administracyjnych*. Ponadto wyjaśniono, że¹⁵ organ nadzoru budowlanego w okresie objętym kontrolą współpracował z Prezydentem Miasta Gdańska w zakresie załatwiania spraw w obszarze utrzymania obiektów budowlanych. Współpraca ta polegała wyłącznie na przeprowadzaniu czynności kontrolnych nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Gminy Miasta Gdańska w obecności uprawnionych przedstawicieli podległych Prezydentowi jednostek tj. Wydział Skarbu Urzędu Miejskiego lub Gdańskie Nieruchomości.

W zakresie podejmowania przez pracowników Inspektoratu dodatkowego zatrudnienia lub zajęć zarobkowych PINB wyjaśnił, że¹⁶ (...) pracownicy inspektoratu nie podejmowali dodatkowego zatrudnienia lub zajęć zarobkowych, na które wymagana byłaby zgoda kierownika jednostki.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹⁷, że pracownicy PINB w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2021 r. uczestniczyli w szkoleniach z zakresu prawa budowlanego oraz kodeksu postępowania administracyjnego. W szkoleniach z zakresu ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji uczestniczył jeden pracownik.

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami¹⁸ PINB nie był kontrolowany przez inne organy w zakresie spraw dotyczących utrzymania obiektów budowlanych.

¹¹ Tomasz Czechowicz, Anna Śmiarowska, Joanna Nowacka-Kowalska (do 31.07.2019 r.), Klaudia Knitter (od 15.10.2019 r.), Jolanta Grabowska-Borowiec, Tadeusz Samulski, Wanda Sawko, Marcin Stanulis, Franciszka Hames-Muklewicz, Barbara Banachowska, Jarosław Sarzyniak, Barbara Kulesza - na podstawie wyjaśnień kierownika jednostki kontrolowanej z 14 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW.

¹² Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 14 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW. Z przedłożonych zakresów obowiązków wynika, że zadania te dotyczyły m.in. prowadzenia postępowań administracyjnych w sprawie samowoli budowlanych, zakończeń budowy oraz wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, a także katastrof budowlanych, udzielanie odpowiedzi na pisma ogólne stanowiące zapytania obywateli oraz odpowiedzi na pisma pomiędzy urzędami.

¹³ Anna Borowska - na podstawie wyjaśnień kierownika jednostki kontrolowanej z 14 czerwca 2021 r., PINB.0717.29.2021.WW.

¹⁴ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 14 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW.

¹⁵ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 14 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW.

¹⁶ Wyjaśnienia z 14 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW.

¹⁷ Wyjaśnienia z 14 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW.

¹⁸ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 14 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW.

I. Ocena ogólna

Negatywnie ocenia się działalność jednostki kontrolowanej w zakresie objętym kontrolą

Kontrolą problemową objęto 3 obszary. Wszystkie z nich oceniono negatywnie. Negatywne oceny częściowe są wynikiem stwierdzenia znacznej liczby nieprawidłowości, na różnych etapach załatwiania spraw. Istotny wpływ na ocenę jednostki kontrolowanej mają nieprawidłowości skutkujące występowaniem długich okresów, w których obowiązki nałożone w związku z nieprawidłowym stanem technicznym obiektów budowlanych pozostawały niewykonane, pomimo upływu terminu, w którym powinny być zrealizowane. W zakresie działalności kontrolnej odnotowania wymaga przede wszystkim spadek liczby kontroli przeprowadzanych przez jednostkę kontrolowaną na przestrzeni lat 2018 - 2020¹⁹. Należy jednak zaznaczyć, że część z tych niepożądanych zdarzeń miało obiektywne i niezależne od jednostki kontrolowanej przyczyny.

II. Oceny częściowe

1. Negatywnie ocenia się planowanie działalności kontrolnej (inspekcyjnej) utrzymania obiektów budowlanych i realizację planów kontroli

W okresie objętym kontrolą w Inspektoracie opracowywane były pisemne plany kontroli. Jak wskazano wcześniej, ich zatwierdzanie należało do wyłącznej kompetencji PINB²⁰.

Plany kontroli określały charakter czynności (kontrolę obiektów w użytkowaniu, kontrolę obiektów w budowie) jak również termin ich przeprowadzenia oraz wskazanie inspektora mającego przeprowadzić kontrolę. Nie zawierały natomiast uzasadnień co do wytypowanych obiektów jak również zakresów kontroli. W wyjaśnieniach²¹ wskazano, że *obiekty na listach z 2018 r. i 2019 r. typowano na podstawie krótkiej narady kierując się „przeznaczeniem” (funkcją) obiektów – np. jednorodzinne, wielorodzinne, wielkopowierzchniowe (usługowo-handlowe), oświatowe lub „problemem” – np. sprawność instalacji gazowych, ponadnormatywne altany na terenie ROD i zamieszkiwanie na terenach ogrodów działkowych, itp.* Ponadto PINB poinformował, że²² *tworząc plany kontroli obiektów i robót budowlanych na lata 2018 i 2019 analiza ryzyk polegała na wyborze obiektów zlokalizowanych w istotnych miejscach miasta, szczególnie realizowanych w okolicach centrum miasta lub w pobliżu miejsc szczególnie obciążonych np. ruchem turystycznym.* Powyższe działania nie zostały jednak w żaden sposób udokumentowane co stanowi nieprawidłowość. PINB wyjaśnił²³, że *nie dokonano analizy doboru obiektów do skontrolowania w utrwalonej formie (pisemnej) – nie ma regulacji ani przepisów, które wskazywałyby na taki sposób postępowania przy sporządzaniu planu kontroli.* Skutkiem nieprawidłowości jest brak informacji, jakie

¹⁹ Nie jest możliwe stwierdzenie, czy trend ten utrzymał się w 2021 r., gdyż kontrolą objęto jedynie pierwszy kwartał tego roku.

²⁰ § 6 ust. 1 lit a regulaminu organizacyjnego.

²¹ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 18 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-01.

²² Wyjaśnienia z 18 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-01.

²³ Wyjaśnienia z 18 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-01.

działania jednostka kontrolowana faktycznie przeprowadzała w ramach analizy ryzyka na etapie procesu planowania kontroli, a co za tym idzie, czy dokonała właściwego doboru jednostek do kontroli.

W planach tych stwierdzono również uchybienie polegające na braku opatrzenia ich datą sporządzenia. Kierownik jednostki kontrolowanej wskazał²⁴, że *plany kontroli są sporządzane w miesiącach luty lub marzec na rozpoczynający się rok kalendarzowy. Należy przyjąć, że w połowie marca 2018 r. i 2019 r. plany zostały już sporządzone (daty 12.03.2018 i 11.03.2019 r.).*

Z przedłożonych planów wynika, że PINB w zakresie utrzymania obiektów budowlanych zaplanował:

- na rok 2018 – 12 kontroli, w tym 10 kontroli siłowni oraz 2 kontrole obiektów znajdujących się na terenie ogrodów działkowych (w planie przewidziano również 16 kontroli obiektów w budowie);
- na rok 2019 – 20 kontroli, w tym 10 kontroli szkół bądź przedszkoli oraz 10 kontroli hoteli (w planie przewidziano również 10 kontroli obiektów w budowie);

Na rok 2020 oraz 2021 nie sporządzono planu kontroli, co stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁵, że *na 2020 r. nie planowano kontroli z uwagi na epidemię wirusa na terenie całego kraju i wprowadzone restrykcje z nim związane. Analogiczna sytuacja dotyczy pierwszego półrocza 2021 r. (...).* Skutkiem nieprawidłowości było ograniczanie możliwości działań prewencyjnych w stosunku do właścicieli i zarządców oraz osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w zakresie utrzymania obiektów budowlanych.

Z dniem 31 marca 2020 r. weszła w życie ustawa z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 568). Zgodnie z art. 15zzs ust. 1 pkt 6 tej ustawy w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID bieg terminów procesowych i sądowych w postępowaniach administracyjnych – nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu na ten okres. Natomiast czynności dokonane w tym okresie, w postępowaniach administracyjnych są skuteczne (art. 15zzs ust. 7). Następnie z dniem 16 maja 2020 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U.2020, poz.875). Zgodnie z art. 68 ust. 6 tej ustawy terminy w postępowaniach, o których mowa w art. 15zzs ustawy z dnia 2 marca 2020 r., których bieg nie rozpoczął się na podstawie art. 15zzs, rozpoczynają bieg po upływie 7 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy – czyli z dniem 24 maja 2020 r. Z kolei terminy w postępowaniach, o których mowa w art. 15zzs, których bieg uległ zawieszeniu na podstawie art. 15zzs, będą dalej po upływie 7 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy – czyli od 24 maja 2020 r. (art. 68 ust. 7). Mając na uwadze powyższe, należy zaznaczyć, że epidemia wywołana zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 nie może stanowić podstawy do całkowitego odstąpienia od planowania czy, prowadzenia działalności kontrolnej przez cały rok 2020 i 2021.

Jednostka kontrolowana w planach kontroli nie zawierała informacji na temat rezerwy czasowej na przeprowadzenie kontroli doraźnych wynikających z wpływających

²⁴ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

²⁵ Wyjaśnienia z 18 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-01.

skarg czy wniosków. Biorąc pod uwagę fakt, że organ przeprowadzał takie kontrole powyższe uznano za uchybienie.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2021 r. PINB przeprowadził ogółem 148 kontroli w zakresie utrzymania obiektów budowlanych.

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami²⁶ jednostka kontrolowana przeprowadziła:

- w 2018 r. – 12 kontroli planowanych (100 % planu) oraz 65 kontroli doraźnych,
- w 2019 r. – 14 kontroli planowanych (70% planu) oraz 31 kontroli doraźnych,
- w 2020 r. – 18 kontroli doraźnych,
- w 2021 r. (w okresie do 31 marca 2021 r.) – 8 kontroli doraźnych.

Według udzielonych wyjaśnień²⁷ niewykonane kontrole wg planu za 2019 r. dotyczą trzech pracowników: inspektor nie przeprowadziła kontroli pod wskazanymi adresami ponieważ w roku kalendarzowym 2019 r. (sierpień) rozwiązała umowę o pracę w inspektoracie w Gdańsku. Natomiast pozostałych dwóch pracowników nie przeprowadziło zaplanowanych kontroli z powodu kilkumiesięcznego przebywania na zwolnieniu lekarskim (...).

Podkreślenia przy tym wymaga, że stan zatrudnienia, w okresie objętym kontrolą, nie ulegał znacząco zmianie.

2. Negatywnie ocenia się prowadzenie spraw z zakresu utrzymania obiektów budowlanych

Do kontroli wytypowano 30 spraw, spośród których w 10 PINB prowadził postępowanie administracyjne. W 10 sprawach jednostka kontrolowana przeprowadziła kontrolę nie wszczynając postępowania, a w 10 sprawach ograniczyła się do korespondencji.

2.1. Sprawy, w których PINB nie przeprowadzał kontroli i nie wszczywał postępowania administracyjnego

Kontroli poddano 10 spraw²⁸. Działania PINB były prowadzone na podstawie informacji: od osoby fizycznej (6 spraw²⁹), od zarządcy obiektu (2 sprawy³⁰), od Państwowego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku (1 sprawa³¹) oraz od Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej (1 sprawa³²). W każdym z pism inicjujących sprawę znajdowały się zapisy wskazujące na wystąpienie lub możliwość wystąpienia zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.

W ww. 4 przypadkach³³ reakcja jednostki kontrolowanej polegała na wystąpieniu do zarządcy lub właściciela obiektu o ustosunkowanie się do pism, które wpłynęły do

²⁶ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 18 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-01 oraz z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

²⁷ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

²⁸ Sprawy znak: PINB.7143.3.2018, PINB.7143.35.2018, PINB.7143.83.2018; PINB.7143.114.2018, PINB.7143.96.2019, PINB.7143.65.2020, PINB.7143.47.2018, PINB.7143.137.2019, PINB.7143.9.2019, PINB.7143.15.2021.

²⁹ Sprawy znak: PINB.7143.3.2018, PINB.7143.35.2018, PINB.7143.83.2018; PINB.7143.114.2018, PINB.7143.96.2019, PINB.7143.65.2020.

³⁰ Sprawy znak: PINB.7143.47.2018, PINB.7143.137.2019.

³¹ Sprawa znak: PINB.7143.9.2019.

³² Sprawa znak: PINB.7143.15.2021.

³³ Sprawa znak: PINB.7143.3.2018, PINB.7143.83.2018, PINB.7143.15.2021, PINB.7143.35.2018.

Inspektoratu. Wystąpienia te wystosowano w terminie od 9 do 17 dni³⁴. Na przedłożenie wyjaśnień oraz żądanych dokumentów PINB wyznaczał konkretną datę (w dniach wynosiło to 13, 15, 18 i 38 dni). W efekcie takich działań informacje dotyczące stanu technicznego budynku wpływały do jednostki kontrolowanej dopiero w terminie od 23 do 44 dni³⁵ od daty otrzymania przez nią pierwszej informacji. Oceniając działania PINB należy mieć na uwadze, że pisma inicjujące działania jednostki kontrolowanej wskazywały na wystąpienie lub możliwość wystąpienia zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Otrzymując takie informacje jednostka kontrolowana powinna podjąć czynności, które doprowadziłyby do jak najszybszego ustalenia czy, zagrożenia te nadal występują. W opisanych wyżej sprawach cel taki nie został osiągnięty co stanowi nieprawidłowość. Wskazując przyczyny niepodjęcia własnych czynności kontrolnych kierownik jednostki kontrolowanej w pierwszej sprawie³⁶ wyjaśnił³⁷, że *z otrzymanego pisma od zarządcy (...) wynika, że podjęto działania w sprawie robót budowlanych zabezpieczających konstrukcję budynku. Jednocześnie Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła uchwałę remontową i podpisała umowę z wykonawcą na wykonanie naprawy kanalizacji w w/w budynku.* W drugiej sprawie³⁸ wyjaśnił³⁹, iż *w związku z ze zmianą zarządcy budynku obecny zarządca budynku (...) poinformował tu. Inspektorat w dniu 5.10.2021 roku o planowanym przeglądzie instalacji gazowej w budynku (...) po upływie rocznego terminu ważności obecnego przeglądu. Następny termin przeglądu instalacji gazowej w budynku (...) przypada po 23.01.2022 r.* W ostatniej z ww. spraw⁴⁰ kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁴¹, że *z otrzymanego pisma od współwłaściciela wynika, że zarządca budynku (...) został zobowiązany do przesłania informacji w sprawie protokołów z pomiarów instalacji elektrycznej budynku.* Wskazał również, że do dnia rozpoczęcia kontroli (tj. ponad 3 lata) nie otrzymał ww. protokołów i z uwagi na powyższe zwrócił się do zarządcy budynku o przesłanie aktualnego protokołu z pomiarów instalacji elektrycznej. Skutkiem nieprawidłowości było niespełnienie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W 1 z ww. spraw⁴² do jednostki kontrolowanej wpłynął protokół kontroli okresowej *przewodów wentylacyjnych*, sporządzony przez osobę uprawnioną do takich czynności, w związku z wezwaniem do jego przedłożenia. Zawierał on informacje wskazujące na występowanie w szeregu mieszkań *uchybień, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.* Ponadto z protokołu tego wynikało, że ww. kontrola nie została przeprowadzona we wszystkich mieszkaniach. Za nieprawidłowość uznano brak podjęcia działań przez jednostkę kontrolowaną w odniesieniu do mieszkań nieobjętych ww. kontrolą okresową oraz mieszkań, w których podczas kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego

³⁴ Sprawa znak: PINB.7143.83.2018 (9 dni), PINB.7143.15.2021 (13 dni), PINB.7143.3.2018 (14 dni), PINB.7143.35.2018 (17 dni).

³⁵ Sprawa znak: PINB.7143.35.2018 (23 dni), PINB.7143.3.2018 (24 dni), PINB.7143.15.2021 (25 dni), PINB.7143.83.2018 (44 dni),

³⁶ Sprawa znak: PINB.7143.3.2018.

³⁷ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

³⁸ Sprawa znak: PINB.7143.15.2021.

³⁹ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

⁴⁰ Sprawa znak: PINB.7143.35.2018.

⁴¹ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

⁴² Sprawa znak: PINB.7143.83.2018.

sprawności przewodów i podłączeń kominowych⁴³ stwierdzono nieprawidłowości mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁴⁴, że nie podejmował działań w powyższym zakresie, gdyż *w świetle obowiązujących przepisów prawa budowlanego za stan techniczny budynku jest odpowiedzialny jego właściciel oraz że nie monitorował realizacji zaleceń z protokołu kominarskiego. Za ich realizację odpowiada właściciel budynku. Tut. Inspektorat ze względu na dużą ilość spraw nie jest w stanie fizycznie sprawdzać wykonania zaleceń z protokołów kominarskich w budynkach.* Należy zaznaczyć, że w przypadkach, w których zagrożenie życia lub zdrowia ludzi zostało stwierdzone w ramach kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a organ nadzoru budowlanego jest zobowiązany do przeprowadzenia kontroli mającej na celu potwierdzenie usunięcia nieprawidłowości, które mogą zagrażać życiu lub zdrowiu. PINB po upływie 84 dni od otrzymania ww. protokołu kontroli wystosował jedynie pismo do zarządcy nieruchomości wzywające do usunięcia wskazanych w nim nieprawidłowości. W odpowiedzi zarządca przesłał opinię⁴⁵ dotyczącą jedynie mieszkania wnioskodawczyni. Stwierdzono w niej, że *przewód kominowy nadaje się do użytku, wykonano wentylację kuchni.* Jak wyjaśniono⁴⁶ organ nie podejmował działań *ponieważ (...) Zarządca (...) poinformował o wykonaniu dodatkowej wentylacji w mieszkaniu. Tym samym zostało spełnione żądanie lokatorki mieszkania (...) w przedmiotowym budynku.* Skutkiem nieprawidłowości było niespełnienie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych oraz wywołanie u zarządców przekonania o braku negatywnych następstw w sytuacji niezastosowania przez jednostkę kontrolowaną przepisów regulujących odpowiedzialność karną za wykroczenie dotyczące niedopełnienia obowiązku przeprowadzenia kontroli okresowej w zakresie całego budynku mieszkalnego⁴⁷.

W 3 sprawach⁴⁸ PINB nie podjął żadnych działań, co stanowi nieprawidłowość. W pierwszej z nich⁴⁹ jako przyczynę wskazał⁵⁰ (...) *panującą sytuację epidemiologiczną (wzrost zachorowań spowodowanych wirusem SAR-CoV2).* Okoliczność przedstawiona w wyjaśnieniach nie uzasadnia odstąpienia od podjęcia działań przez organ nadzoru budowlanego. Najwcześniejszy akt prawny związany z wystąpieniem stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego został opublikowany 7 marca 2020 r.⁵¹, a więc dużo później niż data wpływu ww. pisma

⁴³ Protokół nr 207/2018 z 1 czerwca 2018 r. z kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności przewodów i podłączeń kominowych.

⁴⁴ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

⁴⁵ Nr 45/2019 r. z 28 czerwca 2019 r. z wyników przeprowadzonych oględzin-ekspertyzy urządzeń ogrzewczo-kominowych.

⁴⁶ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

⁴⁷ Art. 93 pkt 8 Prawa budowlanego.

⁴⁸ Sprawa znak: PINB.7143.9.2019, PINB.7143.137.2019 i PINB.7143.96.2019.

⁴⁹ Sprawa znak: PINB.7143.9.2019.

⁵⁰ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

⁵¹ Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 poz. 374).

PIS do inspektoratu⁵². W drugiej sprawie⁵³ podał fakt, iż⁵⁴ z akt sprawy wynika jednoznacznie, że właściciel obiektu (...) poinformował tut. organ o zabezpieczeniu budynku oraz wystąpił do Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku o niezwłoczne wykwaterowanie najemców. Natomiast w trzeciej sprawie jako przyczynę wskazał⁵⁵ brak podstaw prawnych do prowadzenia postępowania administracyjnego. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnienie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W 2 sprawach⁵⁶ czynności organu polegały jedynie na przesłaniu otrzymanych informacji do właściciela nieruchomości bądź zarządcy drogi. W jednym przypadku⁵⁷ nastąpiło to bezzwłocznie natomiast w drugim przypadku⁵⁸ po upływie 25 dni od daty wpływu ww. informacji. Ograniczenie się organu do takich działań uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej w 1 z ww. spraw⁵⁹ wyjaśnił⁶⁰, że organ nie przeprowadził kontroli. W pierwszej kolejności (...) przesłał pismo wnioskodawcy do właściciela nieruchomości z pouczeniem, iż właściciel nieruchomości winien we własnym zakresie podejmować działania mające na celu doprowadzenie nieruchomości stanowiącej własność do stanu zgodnego z przepisami, w tym podejmować decyzje dotyczące ewentualnej rozbiórki obiektów budowlanych wzniesionych na terenach jej nieruchomości. Dodatkowo poinformował, że⁶¹ po wystosowaniu ww. pisma nie podejmował dalszych działań w sprawie z braku powzięcia dalszych uzasadnionych dowodów, które mogłyby wskazywać na wystąpienie przesłanek do wszczęcia postępowania administracyjnego w trybie art. 66 p.b. Oceniając działania PINB należy mieć na uwadze informacje o możliwości zaistnienia zagrożenia życia i zdrowia ludzi. Otrzymując takie informacje jednostka kontrolowana powinna podjąć czynności, które doprowadziłyby do jak najszybszego ustalenia czy zagrożenia te nadal występują. W opisaney wyżej sprawie cel taki nie został osiągnięty co stanowi nieprawidłowość. Skutkiem nieprawidłowości było niespełnienie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W drugiej z ww. spraw⁶² kierownik jednostki kontrolowanej otrzymał informację zwrotną od zarządcy, z której wynikało, że stan powodujący zagrożenie został usunięty. Informacja ta nie została zweryfikowana przez jednostkę kontrolowaną. Ponadto nie udzieliła ona również odpowiedzi wnioskodawcy. Brak działań w ww. zakresie stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej poinformował,

⁵² 16 stycznia 2019 r., pismo Państwowego Inspektora Sanitarnego przekazującego zgodnie z właściwością interwencję w części dot. niewłaściwego stanu technicznego lokali mieszkalnych.

⁵³ Sprawa znak: PINB.7143.137.2019.

⁵⁴ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

⁵⁵ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

⁵⁶ Sprawa znak: PINB.7143.114.2018 i PINB.7143.47.2018.

⁵⁷ Sprawa znak: PINB.7143.114.2018.

⁵⁸ Sprawa znak: PINB.7143.47.2018.

⁵⁹ Sprawa znak: PINB.7143.47.2018.

⁶⁰ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

⁶¹ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

⁶² Sprawa znak: PINB.7143.114.2018.

że⁶³ z uwagi na liczne postępowania administracyjne oraz podejmowanie działań w innych terminowych sprawach, organ nie dokonał czynności sprawdzających naprawienie ubytku w ulicy ponieważ otrzymał odpowiedź o jego naprawieniu przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni. Skutkiem ww. nieprawidłowości było naruszenie zaufania do PINB, jako organu administracji publicznej.

W 1 sprawie⁶⁴ reakcja jednostki kontrolowanej polegała na wystosowaniu wezwania zarządcy, na podstawie art. 50 § 1 k.p.a, zobowiązującego do wykonania określonych robót budowlanych. Wystąpienia te wystosowano w terminie 12 dni. Na wykonanie ww. robót organ wyznaczył konkretną datę (w dniach wynosiło to 40 dni). Brak zachowania prawnie przypisanej formy do nałożenia obowiązku uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że⁶⁵ organ wezwał zarządcę obiektu na podstawie art. 50 KPA z uwagi na to, że organ administracji publicznej może wezwać osoby do udziału w podejmowanych czynnościach i do złożenia wyjaśnień lub zeznań osobiście. Ponadto należy wskazać, że regulacja ta znajduje zastosowanie jedynie w sytuacjach, w których toczy się postępowanie administracyjne, w związku z czym jej przywołanie w ww. sprawie stanowi uchybienie. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁶⁶, że po otrzymaniu wiadomości e-mail z dnia 4.11.2020 r. w sprawie stanu technicznego organ nie przeprowadził kontroli stanu technicznego z uwagi na stan epidemiologiczny w kraju i rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2. Wszelkie kontrole zostały wstrzymane. Organ na tym etapie nie weryfikował protokołów z okresowych kontroli obiektu. Dodatkowo wskazał⁶⁷, że nie podejmował dalszych działań w sprawie co uznano za nieprawidłowość. Poinformował⁶⁸, że czynności tych nie dokonał z uwagi na odpowiedź zarządcy obiektu informującą o zamierzonej wymianie pionów oraz, że prowadzone liczne postępowania administracyjne oraz podejmowanie działań w innych terminowych sprawach wpłynęły na niepodejmowanie działań w tej sprawie. Skutkiem ww. nieprawidłowości było brak możliwości egzekwowania obowiązków nałożonych w nieuprawniony sposób, a także obniżanie zaufania do organów administracji publicznej, do których obowiązków należy działanie na podstawie przepisów prawa.

Z powyższych ustaleń wynika, że w 10 (100%) sprawach poddanych kontroli wystąpiły nieprawidłowości, natomiast w 1⁶⁹ (10%) uchybienia.

2.2. Sprawy, w których PINB dla m. na prawach powiatu w Gdańsku przeprowadził kontrolę obiektów budowlanych, ale nie prowadził postępowania administracyjnego

W kategorii tej, na podstawie zestawienia przygotowanego przez PINB, wytypowano 10 spraw⁷⁰. W 8⁷¹ z nich organ przeprowadził kontrolę na podstawie art. 81 ust 4 i art. 81a ustawy Prawo budowlane, natomiast w 2 pozostałych sprawach oględziny.

⁶³ Wyjaśnienia z 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

⁶⁴ Sprawa znak: PINB.7143.65.2020.

⁶⁵ Wyjaśnienia z 20 października 2021 r. znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

⁶⁶ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

⁶⁷ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

⁶⁸ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02

⁶⁹ Sprawa znak: PINB.7143.65.2020.

⁷⁰ Sprawy znak: PINB.7143.18.2018, PINB.7143.48.2018, PINB.7143.93.2018, PINB.7143.23.2019, PINB.7143.31.2019, PINB.7143.51.2019, PINB.7143.81.2019, PINB.7143.87.2019, PINB.7143.54.2019, PINB.7143.29.2020.

⁷¹ Sprawy znak: PINB.7143.18.2018, PINB.7143.23.2019, PINB.7143.31.2019, PINB.7143.51.2019, PINB.7143.81.2019, PINB.7143.87.2019, PINB.7143.54.2019, PINB.7143.29.2020.

W 3 sprawach⁷² działania PINB wynikały z planu kontroli. W 1 sprawie⁷³ jednostka kontrolowana podjęła działania z urzędu. Pozostałe zostały zainicjowane w związku z informacjami wpływającymi od podmiotów zewnętrznych.

W 3 ww. sprawach, w których kontrola została przeprowadzona na podstawie planu pracy, przed jej dokonaniem jednostka kontrolowana wystosowała zawiadomienia o kontroli. Zawierały one prośbę o uczestnictwo w niej pisemnie upoważnionej osoby oraz o przygotowanie dokumentacji dotyczącej stanu technicznego budynku – książki obiektu budowlanego oraz protokołów z kontroli okresowych. W kontrolach tych uczestniczyły osoby legitymujące się pisemnym upoważnieniem do reprezentowania właściciela bądź zarządcy. Protokoły zostały podpisane przez wszystkie osoby obecne podczas kontroli. Niezależnie od powyższego w protokołach z kontroli stwierdzono uchybienia polegające na:

- braku opisanego załączników pobranych bądź wytworzonych w trakcie kontroli; Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁷⁴ czynności tej nie dokonano przez omyłkę;
- pobraniu dokumentów nie ujętych jako załączniki do protokołu kontroli;
- braku informacji o osobach, które przeprowadziły kontrole okresowe, w tym o zakresie ich uprawnień jak również czy, w dniu przeprowadzania kontroli okresowych przynależały do właściwej izby inżynierów budownictwa;
- braku informacji czy, protokoły z kontroli okresowych odnosiły się do zaleceń z poprzednich kontroli okresowych oraz czy, podczas kontroli przedłożono protokoły kontroli wszystkich wymaganych instalacji. PINB dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku poinformował, że⁷⁵ (...) *gdyby w trakcie przeprowadzanej kontroli obiektu budowlanego stwierdzono naruszenie przepisów Prawa budowlanego z pewnością takie zapisy znalazłyby się w protokole z kontroli obiektu.(...) przepisy prawa nie formułują ustawowego wzoru protokołu z przeprowadzonej kontroli utrzymania obiektu budowlanego przez co ustalenia kontroli – tj. zakres zawieranych w protokołach informacji przez dany organ jest różny w zależności od właściwego miejscowo powiatowego inspektora;*
- braku informacji o nałożeniu bądź nienałożeniu grzywny w drodze mandatu karnego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁷⁶, że *w protokole czynności kontrolnych przeprowadzonych na podstawie art. 81 ust 4 i art. 81a ustawy Prawo budowlane nie umieszczono informacji o nałożeniu bądź nienałożeniu grzywny w drodze mandatu karnego ponieważ brak jest dla tego protokołu formularza określonego przepisami prawa, który enumeratywnie wskazywałby na konieczność zawierania w nim danych informacji.*

Jednostka kontrolowana w 7 sprawach⁷⁷ zainicjowanych pismami od podmiotów zewnętrznych podejmowała nw. działania.

W 2 sprawach⁷⁸ przed przeprowadzeniem kontroli PINB wystosował wezwania do przedłożenia dokumentów związanych z utrzymaniem obiektu budowlanego lub złożenia wyjaśnień w tym zakresie. W ww. przypadkach PINB działał ze zwłoką,

⁷² Sprawy znak: PINB.7143.51.2019, PINB.7143.81.2019, PINB.7143.87.2019.

⁷³ Sprawa znak: PINB.7143.54.2019.

⁷⁴ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

⁷⁵ Wyjaśnienia z 20 października 2021 r., PINB.0717.29.2021.WW-07.

⁷⁶ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

⁷⁷ Sprawy znak: PINB.7143.18.2018, PINB.7143.48.218, PINB.7143.93.2018, PINB.7143.31.2019, PINB.7143.54.2019, PINB.7143.23.2019, PINB.7143.29.2020.

⁷⁸ Sprawy znak: PINB.7143.23.2019, PINB.7143.29.2020.

tj. w terminie przekraczającym 7 dni od daty wpływu informacji o nieprawidłowym stanie technicznym obiektu lub wniosku o kontrolę, co stanowi uchybienie.

W 2 sprawach⁷⁹ jednostka kontrolowana przeprowadziła oględziny na podstawie Kodeksu postępowania administracyjnego⁸⁰, co uznano za uchybienie. W jednej sprawie⁸¹ przed ich przeprowadzeniem PINB wystosował wezwanie do przedłożenia dokumentów związanych z utrzymaniem obiektu budowlanego i złożenia wyjaśnień. W sprawie tej jednostka kontrolowana działała ze zwłoką, tj. w terminie przekraczającym 7 dni od daty wpływu informacji o nieprawidłowym stanie technicznym obiektu lub wniosku o kontrolę, co stanowi uchybienie.

Na przedłożenie dokumentów lub złożenie wyjaśnień ww. sprawach PINB wyznaczał konkretną datę. We wszystkich przypadkach żądania jednostki kontrolowanej zostały spełnione.

W 2 sprawach⁸² PINB wystosował wezwania do zarządcy i właściciela na podstawie art. 50 k.p.a. Regulacja ta znajduje zastosowanie jedynie w sytuacjach, w których toczy się już postępowanie administracyjne, w związku z czym jej przywołanie w ww. sprawach stanowiło uchybienie. W 1 sprawie⁸³ ww. działania podjęto po przeprowadzonych czynnościach kontrolnych w terenie.

W 1 z ww. spraw⁸⁴ dalsze działania jednostki kontrolowanej inicjowane były pismem Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, którym zwrócił się o ustalenie w drodze kontroli czy, wskazany przez zarządcę budynków komunalnych zakres działań zrealizowano oraz czy rozszerzono go na usunięcie zagrzybenia i jego skutków. Wskazał również na rozważenie celowości nałożenia na właściciela budynku obowiązku w trybie art. 66 ustawy Prawo budowlane. W wyniku relacji przekazanych przez PINB organ II instancji poinformował wnioskodawczynię, że nie znajduje podstaw do interwencji w sprawie.

W 7 sprawach⁸⁵ PINB przeprowadził kontrolę przy czym w 4 z nich⁸⁶ była to pierwsza czynność jednostki kontrolowanej. W 3 sprawach⁸⁷ PINB wystosował do właścicieli lub zarządców obiektów zawiadomienie o kontroli.

W 2 sprawach⁸⁸ kontrola została przeprowadzona bezzwłocznie, a w pozostałych 5 sprawach⁸⁹ czynności te podjęto ze zwłoką, tj. w terminie przekraczającym 7 dni od daty wpływu pisma inicjującego bądź zakończenia prowadzenia postępowania wyjaśniającego. W 3 z ww. spraw⁹⁰ zwłoka stanowi uchybienie natomiast w pozostałych 2 sprawach, w których kontrolę przeprowadzono dopiero po upływie ponad 6 i 7 miesięcy, od daty zakończenia prowadzenia postępowania

⁷⁹ Sprawy znak: PINB.7143.48.2018, PINB.7143.93.2018.

⁸⁰ Zwanym dalej k.p.a.

⁸¹ Sprawa znak: PINB.7143.93.2018.

⁸² Sprawy znak: PINB.7143.93.2018 i PINB.7143.31.2019.

⁸³ Sprawa znak: PINB.7143.31.2019.

⁸⁴ Sprawa znak: PINB.7143.23.2019.

⁸⁵ Sprawy znak: PINB.7143.18.2018, PINB.7143.48.218, PINB.7143.93.2018, PINB.7143.31.2019, PINB.7143.54.2019, PINB.7143.23.2019, PINB.7143.29.2020.

⁸⁶ Sprawy znak: PINB.7143.18.2018, PINB.7143.48.218, PINB.7143.31.2019 i PINB.7143.54.2019.

⁸⁷ Sprawy znak: PINB.7143.93.2018, PINB.7143.23.2019, PINB.7143.29.2020.

⁸⁸ Sprawy znak: PINB.7143.48.2018 i 7143.54.2019.

⁸⁹ Sprawy znak: PINB.7143.31.2019 (13 dni), PINB.7143.18.2018 (18 dni), PINB.7143.23.2019 (ponad 3 miesiące), PINB.7143.93.2018 (ponad 6 miesięcy), PINB.7143.29.2020 (ponad 7 miesięcy).

⁹⁰ Sprawy znak: PINB.7143.18.2018 (18 dni), PINB.7143.23.2019 (ponad 3 miesiące), PINB.7143.31.2019 (13 dni).

wyjaśniającego, stanowi ona nieprawidłowość. W jednej sprawie⁹¹ kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że⁹² *postępowania prowadzone przez organ są wydłużone w czasie z powodu braku odpowiedniej ilości kadry pracowniczej. Ponadto na czas rozpatrywania spraw mają wymierny wpływ także inne okoliczności, jak liczne rozbudowane postępowania administracyjne oraz konieczność podjęcia natychmiastowych działań w innych postępowaniach administracyjnych w przypadkach zagrożenia zdrowia i życia, co też powoduje opóźnienia w załatwianiu spraw. Szeroki zakres ustawowych kompetencji organu nadzoru budowlanego przy małej liczbie pracowników powoduje, iż organ staje przed wyborem mniejszego zła wybierając kontrole gdzie ewidentnie występuje bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia ludzi, narażając się tym samym na bezczynność w innych sprawach. W drugiej sprawie⁹³ wyjaśnił, iż⁹⁴ należy pamiętać, że wniosek administratora budynku (...) wpłynął w trakcie panującego stanu epidemii na terenie całego kraju i bardzo dużej liczby zakażeń. Działania organu w terenie zostały w tym czasie mocno ograniczone, głównie polegały na prowadzeniu postępowania dowodowego i przypominania właścicielom i zarządcom nieruchomości o ich ustawowych obowiązkach w zakresie utrzymania budynków. Temu służyły pisma z 5.06.2020 r., 13.07.2020 oraz 5.02.2021 r. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest długotrwały brak wiedzy organu na temat faktycznego stanu technicznego obiektu.*

W kontrolach obiektów budowlanych, co do zasady uczestniczyły osoby, których obecność przy tych czynnościach wymagana jest przepisami prawa⁹⁵. Wyjątkiem w tym zakresie jest 1 sprawa⁹⁶, w której pracownicy organu nadzoru budowlanego czynności te przeprowadzili bez udziału innych osób. Należy jednak uznać, że przeprowadzenie kontroli pod nieobecność właściciela było w tym przypadku uzasadnione.

Ze sporządzonych protokołów wynikało kto, kiedy, gdzie i jakich czynności dokonał, kto i w jakim charakterze był przy tym obecny, co i w jaki sposób w wyniku tych czynności ustalono. Protokoły zostały podpisane przez wszystkie osoby obecne podczas kontroli. Wyjątek stanowiły 2 sprawy⁹⁷, w których nie został on podpisany przez wszystkie osoby uczestniczące w kontroli i nie zawarto w nim przyczyn braku tego podpisu co uznano za uchybienie. W jednej z nich PINB wyjaśnił, że⁹⁸ *lokalka chciała dyktować zapisy w protokole, które były niezgodne ze stanem technicznym zajmowanego mieszkania w związku z powyższym odmówiła jego podpisania.* W drugiej sprawie kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że⁹⁹ *protokół nie został podpisany przez pełnomocnika omyłkowo.*

W 6 sprawach¹⁰⁰ podczas czynności kontrolnych sporządzono protokół kontroli bądź oględzin. W 3 z ww. spraw¹⁰¹ zawierał on ustalenia wskazujące na zagrożenie zdrowia i życia ludzi, z uwagi na stan techniczny skontrolowanych budynków.

⁹¹ Sprawa znak: PINB.7143.93.2018.

⁹² Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

⁹³ Sprawa znak: PINB.7143.29.2020 (ponad 7 miesięcy),

⁹⁴ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

⁹⁵ Art. 81a ust.2 Prawa budowlanego.

⁹⁶ Sprawa znak: PINB.7143.48.2018,

⁹⁷ Sprawa znak: PINB.7143.18.2018 i PINB.7143.23.2019.

⁹⁸ Wyjaśnienia z 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

⁹⁹ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

¹⁰⁰ Sprawy znak: PINB.7143.93.2018, PINB.7143.18.2018, PINB.7143.48.2018, PINB.7143.31.2019, PINB.7143.54.2019, PINB.7143.29.2020.

¹⁰¹ Sprawy znak: PINB.7143.18.2018, PINB.7143.31.2019, PINB.7143.29.2020.

W jednej sprawie¹⁰² podczas kontroli jednostka kontrolowana nie dokonała weryfikacji protokołów z kontroli okresowych oraz sprawdzenia prawidłowości prowadzenia książki obiektu budowlanego, co uznano za nieprawidłowość. PINB wskazał, że¹⁰³ nie dokonał tych czynności z uwagi na fakt, że budynki były nieużytkowane i kwestią było ich niewystarczające zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich. Natomiast w sprawie tej w protokole z czynności kontrolnych PINB wskazał na nieodpowiedni stan techniczny nieużytkowanych budynków. Pomimo tego nie podjął dalszych działań co uznano za nieprawidłowość. Kierownik jako przyczynę wskazał fakt, że¹⁰⁴ *podczas kontroli pouczone pełnomocnika właściciela (...) o konieczności prawidłowego zabezpieczenia obiektów przed dostępem osób trzecich i zobowiązano do przedłożenia (...) zdjęć z wykonanego zabezpieczenia. Po kontroli w Inspektoracie zostało przedłożone pismo właściciela budynków (...) w którym poinformowano, że podjęto „pilne działania w celu zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich kompleksu budynków (...)”*. Do pisma dołączono zdjęcia obiektów po dokonaniu zabezpieczeń. Informacje przekazane przez zarządcę nie zostały zweryfikowane przez organ, co również stanowi nieprawidłowość. Skutkiem nieprawidłowości było niespełnienie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W drugiej sprawie¹⁰⁵ z protokołu kontroli wynikało m.in. że *budynek jest najprawdopodobniej niezamieszkały i opuszczony. (...) Teren wokół budynku jest niezagospodarowany i nieogrodzony. (...) Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym*. Jednostka kontrolna nie podejmowała i w tej sprawie kolejnych działań za wyjątkiem wezwania zarządcy, jak wspomniano we wcześniejszej części dokumentu, po upływie miesiąca od przeprowadzenia kontroli w terenie do złożenia wyjaśnień i okazania dokumentów. Korespondencja została awizowana i ostatecznie nie podjęta przez adresata, jak wynika ze sporządzonej notatki PINB. Takie działania stanowią nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹⁰⁶ *nie wpłynęła żadna informacja od wnioskodawcy dot. sytuacji własnościowej nieruchomości co zgodnie z ustaleniami zawartymi w notatce jest okolicznością wstrzymującą działania organu w sytuacji niewymagającej pilnego podjęcia dalszych działań*. Skutkiem tej nieprawidłowości było naruszenie zaufania do PINB jako organu administracji publicznej.

W trzeciej sprawie¹⁰⁷ w protokole jednostka kontrolowana poinformowała, że mieszkanie, którego dotyczy sprawa wskazane w piśmie inicjującym jej działania było niedostępne. Uczestniczący w kontroli administrator budynku *oświadczył o wycięciu przewodów kominowych*. Informacje takie wynikają również z protokołu okresowej kontroli przewodów kominowych¹⁰⁸. Podkreślenia wymaga fakt, że z protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych wynika, że przewody kominowe zostały wycięte w większej ilości mieszkań, a stwierdzone nieprawidłowości mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ww. nieprawidłowości wynikały również z protokołów kontroli okresowych przewodów kominowych z lat 2018-2020.

¹⁰² Sprawa znak: PINB.7143.18.2018.

¹⁰³ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

¹⁰⁴ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., PINB.0717.29.2021.WW-02.

¹⁰⁵ Sprawa znak: PINB.7143.31.2019.

¹⁰⁶ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

¹⁰⁷ Sprawa znak: PINB.7143.29.2020.

¹⁰⁸ Z dnia 27 sierpnia 2020 r.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹⁰⁹ *przeprowadził postępowanie wyłącznie w ramach wniosku z 12 maja 2020 r. złożonego przez administratora budynku. Ilość mieszkań w budynku w którym dokonano wycięcia kominów wypłynęła przy okazji analizowanego mieszkania. Nie podejmowano „z urzędu” żadnych działań dotyczących innych mieszkań w budynku (...) ani innych mieszkań w sąsiednich budynkach przy tej ulicy ani innych budynkach w dzielnicy Stogi, ponieważ na rozpatrzenie oczekuje wiele złożonych wniosków przez strony innych postępowań.* W sprawie tej do jednostki kontrolowanej wpłynęło pismo Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego informujące o wniesieniu skargi na PINB wraz z prośbą o odniesienie się do zarzutów. Jednostka kontrolowana udzieliła odpowiedzi organowi II instancji, a ten poinformował skarżącego, że skarga nie jest zasadna i nie widzi podstaw do interwencji w sprawie.

W 1 sprawie¹¹⁰ w protokole kontroli znajdują się zapisy zobowiązujące do przedłożenia dokumentów świadczących o zabezpieczeniu nieużytkowanych budynków. Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy dokonanie takiego zapisu należy uznać za uzasadnione.

W 1 sprawie¹¹¹ w protokole kontroli nałożono obowiązek wykonania oceny stanu technicznego obiektu i poinformowania PINB w terminie 2 tygodni o jej wynikach, co stanowi nieprawidłowość. W wyjaśnieniach¹¹² kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że *na obecnym etapie prowadzonego postępowania wyjaśniającego inspektor uznał, że taki sposób będzie wystarczający i prawidłowy.* Wypada zaznaczyć, że celem kontroli dotyczącej obiektu budowlanego jest jedynie dostarczenie informacji o stanie faktycznym w sprawie oraz wskazanie wykrytych nieprawidłowości. W protokole powinny zatem znajdować się ustalenia w tym zakresie. Skutkiem tej nieprawidłowości było naruszenie zaufania do PINB jako organu administracji publicznej.

W ww. sprawie nieprawidłowością był brak dalszych działań, w sytuacji gdy zarządca poinformował jedynie o planowanych do wykonania robotach budowlanych, wynikających ze sporządzonej oceny. Kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że¹¹³ *organ nie podejmował żadnych dalszych czynności. W związku z pismem administratora nie podejmowano czynności sprawdzających. Do ww. pisma załączono opinię techniczną osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane (...). Dodatkowo należy podkreślić, że kontrola na wysokości nie była w zasadzie możliwa, a przyjętą praktyką w postępowaniach tut. organu jest opieranie się na opinii osób posiadających stosowne uprawnienia.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest brak wiedzy organu o działaniach podjętych przez zarządcę w celu wyeliminowania uszkodzeń spowodowanych przez wiatr, a co za tym idzie brak wiedzy o doprowadzeniu obiektu do właściwego stanu technicznego.

W 1 sprawie¹¹⁴ za nieprawidłowość uznano również wezwanie właścicieli garaży do usunięcia nieprawidłowego stanu technicznego w formie pisma. PINB wyjaśnił¹¹⁵, że *organ wezwał właścicieli do usunięcia usterek w formie pisma ponieważ na tym etapie prowadzonego postępowania wyjaśniającego nie wymagało to innej formy.* Wypada zaznaczyć, również i w tym przypadku, że celem kontroli dotyczącej obiektu

¹⁰⁹ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹¹⁰ Sprawa znak: PINB.7143.18.2018.

¹¹¹ Sprawa znak: PINB.7143.54.2019.

¹¹² Wyjaśnienia z 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

¹¹³ Wyjaśnienia z 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

¹¹⁴ Sprawa znak: PINB.7143.48.2018

¹¹⁵ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

budowlanego, jest jedynie dostarczenie informacji o stanie faktycznym w sprawie oraz wskazanie wykrytych nieprawidłowości. W protokole powinny zatem znajdować się ustalenia w tym zakresie. Skutkiem nieprawidłowości był brak możliwości egzekwowania obowiązków nałożonych w nieuprawniony sposób jak również naruszenie zaufania do PINB jako organu administracji publicznej.

Ponadto w sprawie tej nieprawidłowością było niepodjęcie dalszych działań w związku z brakiem odpowiedzi wszystkich zobowiązanych na ww. korespondencję kierownika jednostki kontrolowanej. PINB wyjaśnił, że¹¹⁶ *z uwagi na ilość osób będących stronami tj. 38 osób do których zostały wysłane pisma o naprawie i usunięciu usterek oraz otrzymaniu 6 odpowiedzi organ nie podejmował czynności sprawdzających oraz że z uwagi na ilość właścicieli przedmiotowych garaży oczekiwano na dalsze odpowiedzi na które do dnia kontroli nie otrzymano odpowiedzi. Z uwagi na prowadzone liczne postępowania administracyjne oraz podejmowane działania w innych terminowych sprawach wpłynęło to na nie podejmowanie działań w tej sprawie.* Skutkiem nieprawidłowości było niespełnienie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

Ponadto w ww. sprawach stwierdzono uchybienia polegające na:

- braku opisanie dokumentacji fotograficznej stanowiącej załączniki do protokołu kontroli¹¹⁷. PINB poinformował, że¹¹⁸ *wszystkie czynności techniczne (pieczętki, opisy) zostają wykonane najpóźniej przed podjęciem decyzji o zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, tj. po zakończeniu postępowania przygotowawczego,*
- braku w aktach sprawy dokumentu potwierdzającego umocowanie do reprezentowania właściciela bądź zarządcy obiektu przez pełnomocnika podczas kontroli¹¹⁹. Organ wskazał, że¹²⁰ *ustalił na podstawie przeprowadzonej rozmowy telefonicznej (...) że osobą reprezentującą właściciela będzie (...) pełnomocnik. W tym wypadku, omyłkowo, nie sporządzono notatki z rozmowy telefonicznej i nie uzyskano dowodu udzielonego pełnomocnictwa;*
- na braku¹²¹ opisanie pobranych załączników w trakcie kontroli,
- braku w protokole kontroli adnotacji w zakresie daty dokonania skreśleń¹²².

Z powyższych ustaleń wynika, że w 6 (60%) sprawach poddanych kontroli wystąpiły nieprawidłowości, natomiast w 10 (100%) uchybienia.

2.3. Sprawy, w których PINB dla m. na prawach powiatu w Gdańsku prowadził postępowanie administracyjne

¹¹⁶ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

¹¹⁷ Sprawy znak: PINB.7143.48.2018, PINB.7143.31.2019.

¹¹⁸ Wyjaśnienia z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

¹¹⁹ Sprawa znak: PINB.7143.18.2018.

¹²⁰ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 5 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-02.

¹²¹ Sprawa znak: PINB.7143.31.2019.

¹²² Sprawa znak: PINB.7143.54.2019.

Kontroli poddano 10 spraw¹²³. Jedna sprawa¹²⁴ została zainicjowana pismem Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku, druga sprawa¹²⁵ pismem Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. W 4 przypadkach¹²⁶ do organu wpłynęło pismo osoby fizycznej, przy czym 1 z tych spraw¹²⁷ została przekazana przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W 4 przypadkach¹²⁸ jednostka kontrolowana podejmowała działania z urzędu.

We wszystkich sprawach jednostka kontrolowana przeprowadzała kontrolę. W 6 przypadkach¹²⁹ była to pierwsza czynność PINB. W 1 sprawie¹³⁰ kontrolę przeprowadzono w dniu wpływu informacji, w 5 sprawach po upływie od 1 do 2 dni. W ostatniej sprawie¹³¹, jak wskazano na wstępie, działania jednostki kontrolowanej podejmowane były z urzędu.

W 4 sprawach¹³², przed podjęciem czynności kontrolnych PINB wystosował wezwania do przedłożenia dokumentów związanych z utrzymaniem obiektu budowlanego lub złożenia wyjaśnień. W 2 sprawach¹³³ jednostka kontrolowana działała ze zwłoką, tj. po upływie od 8 do 21 dni od daty wpływu informacji o nieprawidłowym stanie technicznym obiektu lub wniosku o kontrolę, co uznano za uchybienie. Natomiast podjęcie działań przez jednostkę kontrolowaną w 2 z ww. spraw¹³⁴ po upływie odpowiednio 15 i 20 dni od daty wpływu pisma stanowiącego prośbę o podjęcie *odpowiednich działań dla zlikwidowania katastrofy budowlanej w lokalu*, a w drugim z nich wskazano, że *budynek stanowi realne zagrożenie dla osób w nim mieszkających* uznano za nieprawidłowość. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości był długotrwały brak wiedzy organu nadzoru budowlanego o okolicznościach istotnych dla określenia rzeczywistego stanu technicznego obiektu.

W 1 z ww. spraw¹³⁵ na przekazanie informacji wyznaczono 13 dni licząc od daty wezwania. W efekcie takich działań informacje dotyczące stanu technicznego tego budynku wpłynęły do jednostki kontrolowanej dopiero w terminie 37 dni od daty otrzymania przez nią pierwszej informacji od mieszkańców. Takie działanie PINB należy uznać za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹³⁶ *postępowania prowadzone przez organ są wydłużone w czasie z powodu braku odpowiedniej ilości kadry pracowniczej. Ponadto na czas rozpatrywania spraw mają wymierny wpływ także inne okoliczności, jak liczne rozbudowane postępowania administracyjne oraz konieczność podjęcia natychmiastowych działań w innych postępowaniach administracyjnych w przypadkach zagrożenia zdrowia i życia, co też powoduje opóźnienia w załatwianiu spraw. Szeroki zakres ustawowych kompetencji organu nadzoru budowlanego przy małej liczbie pracowników powoduje, iż organ*

¹²³ Sprawy znak: PINB.7143.2.2018, PINB.7143.30.2018, PINB.7143.89.2018, PINB.7143.2.2019, PINB.7143.68.2019, PINB.7143.77.2019, PINB.7143.9.2020, PINB.7143.41.2020, PINB.7143.12.2021, PINB.7143.69.2018.

¹²⁴ Sprawa znak: PINB.7143.2.2018.

¹²⁵ Sprawa znak: PINB.7143.30.2018.

¹²⁶ Sprawy znak: PINB.7143.89.2018, PINB.7143.41.2020, PINB.7143.12.2021, PINB.7143.69.2018.

¹²⁷ Sprawa znak: PINB.7143.41.2020.

¹²⁸ Sprawy znak: PINB.7143.2.2019, PINB.7143.68.2019, PINB.7143.77.2019, PINB.7143.9.2020.

¹²⁹ Sprawy znak: PINB.7143.30.2018, PINB.7143.2.2018, PINB.7143.2.2019, PINB.7143.68.2019, PINB.7143.77.2019, PINB.7143.9.2020.

¹³⁰ Sprawa znak: PINB.7143.2.2018

¹³¹ Sprawa znak: PINB.7143.2.2019.

¹³² Sprawy znak: PINB.7143.89.2018, PINB.7143.41.2020, PINB.7143.69.2018 i PINB.7143.12.2021.

¹³³ Sprawy znak: PINB.7143.41.2020, PINB.7143.12.2021.

¹³⁴ Sprawy znak: PINB.7143.89.2018 i PINB.7143.69.2018

¹³⁵ Sprawa znak: PINB.7143.89.2018.

¹³⁶ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

staje przed wyborem mniejszego zła wybierając kontrole gdzie ewidentnie występuje bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia ludzi, narażając się tym samym na bezczynność w innych sprawach. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości był długotrwały brak wiedzy organu nadzoru budowlanego o okolicznościach istotnych dla określenia rzeczywistego stanu technicznego obiektu.

W 1 z ww. spraw¹³⁷ do jednostki kontrolowanej nie wpłynęła odpowiedź na wezwanie, którym zobowiązano zarządcę do przesłania w trybie pilnym wskazanych w nim informacji. Pomimo braku odpowiedzi organ kolejne działania, tj. kontrolę przeprowadził po upływie 21 dni od daty sporządzenia wezwania. W efekcie takich działań informację o stanie technicznym obiektu organ uzyskał dopiero po 42 dniach od wpływu informacji inicjującej sprawę, co stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹³⁸ *kontrola została wyznaczona na dzień 17.09.2020 r. licząc, że do tego czasu Gdańskie Nieruchomości dostarczą stanowisko w sprawie oraz dokumenty wymienione w piśmie z 27.08.2020 r.* Skutkiem nieprawidłowości jest długotrwały brak wiedzy organu na temat faktycznego stanu technicznego budynku.

W 1 sprawie¹³⁹ na przekazanie informacji wyznaczono 36 dni licząc od daty wezwania. W efekcie takich działań informacje dotyczące stanu technicznego budynku wpłynęły do jednostki kontrolowanej dopiero po upływie 70 dni od daty wpływu wiadomości o jego nieprawidłowym stanie. W sprawie tej do jednostki kontrolowanej wpłynął protokół od osoby przeprowadzającej kontrolę stanu technicznego. Wskazano w nim możliwe zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców jednego z lokali oraz poinformowano o konieczności niezwłocznego zabezpieczenia stropu nad tym lokalem. Organ kontrolę obiektu przeprowadził dopiero po upływie ponad 4 miesięcy od wpływu protokołu przekazanego na podstawie art. 70 ustawy prawo budowlane. Mając na uwadze regulację zawartą w ww. artykule¹⁴⁰ za nieprawidłowość uznano kilkumiesięczną zwłokę organu w dokonaniu kontroli. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹⁴¹ powodem był fakt iż, *konieczne było ustalić z administratorem budynku termin przeprowadzenia oględzin przez PINB w Gdańsku i zawiadomić strony z odpowiednim wyprzedzeniem.* Skutkiem nieprawidłowości jest nieosiągnięcie w pełni celu ustawy Prawo budowlane i istoty utworzenia organów nadzoru budowlanego.

Ze sporządzanych protokołów w wyniku kontroli stanowiących podstawę do wszczęcia postępowania administracyjnego co do zasady wynikało kto, kiedy, gdzie i jakich czynności dokonał, kto i w jakim charakterze był przy tym obecny, co i w jaki sposób w wyniku tych czynności ustalono i jakie uwagi zgłosiły osoby obecne. Niemniej jednak poniżej wymieniono sprawy, w których stwierdzono uchybienia, tj.;

- 1 sprawa¹⁴², w której stwierdzono uchybienie polegające na braku zawarcia w protokole kontroli charakteru uczestnictwa jednej z osób. Kierownik jednostki

¹³⁷ Sprawa znak: PINB.7143.41.2020.

¹³⁸ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r. znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹³⁹ Sprawa znak: PINB.7143.69.2018.

¹⁴⁰ Art. 70 ust. 2 ustawy Prawo budowlane - Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków.

¹⁴¹ Wyjaśnienia z 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

¹⁴² Sprawy znak: PINB.7143.68.2019.

kontrolowanej wyjaśnił¹⁴³, że w *protokole omyłkowo nie wpisano charakteru uczestnictwa (...)*,

- 2 sprawy¹⁴⁴, w których stwierdzono uchybienie polegające na braku zapisów w protokole kontroli dotyczących ustaleń w zakresie sprawdzenia prawidłowości prowadzenia książki obiektu i protokołów z kontroli okresowych,
- 1 sprawa¹⁴⁵, w której stwierdzono uchybienie polegające na braku w protokole zapisów dotyczących ustaleń w zakresie sprawdzenia prawidłowości prowadzenia książki obiektu oraz czy, właściciel/zarządca poddaje budynek wymagany kontrolom okresowym. Kierownik jednostki kontrolowanej m.in. wyjaśnił¹⁴⁶, że *podczas kontroli (...) skupiono się wyłącznie (...) na oględzinach obiektu, wykonaniu dokumentacji zdjęciowej i wysłuchaniu obecnych uczestników podczas przeprowadzania dowodu z kontroli.*
- 1 sprawa¹⁴⁷, w której stwierdzono uchybienie polegające na braku sprawdzenia podczas kontroli wykonania zaleceń wynikających z protokołu kontroli okresowej przewodów kominowych. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁴⁸, że (...) *Gdańskie Nieruchomości poinformowały (...) Inspektorat (...), że lokatorzy zajmujący przedmiotową nieruchomość zostali ujęci na liście wykwaterowań na 2021 r. z pierwszym priorytetem pilności (...).*
- 5 spraw¹⁴⁹, której stwierdzono uchybienie polegające na nieopisanu załączników stanowiących integralną część protokołu kontroli. W sprawie¹⁵⁰ wyjaśniono¹⁵¹, że *załączniki do protokołu nie zostały opisane omyłkowo.*

W 1 sprawie¹⁵² za uchybienie uznano brak udokumentowania spotkania z przedstawicielem właściciela nieruchomości. PINB potwierdził¹⁵³, że ze spotkania z przedstawicielem Gdańskich Nieruchomości Kierownikiem Panem (...) nie sporządzono notatki służbowej.

W 1 sprawie¹⁵⁴ stwierdzono uchybienie polegające na braku udokumentowania ustaleń w zakresie dokonanej analizy dostarczonych do Inspektoratu protokołów kontroli okresowej, w sytuacji gdy prowadzone przez organ postępowanie administracyjne dotyczyło nieodpowiedniego stanu technicznego budynku.

Dokonane podczas kontroli ustalenia co do zasady nie w pełni odpowiadały potrzebom prowadzonych spraw jak również dokonywane w tym zakresie udokumentowane ustalenia były niewyczerpujące w zakresie m.in. kwestii związanych z przestrzeganiem przepisów dotyczących prowadzenia dokumentacji wymaganej przez prawo budowlane oraz przeprowadzania kontroli okresowych, w tym również czy osoby, które je przeprowadziły były do tego uprawnione.

¹⁴³ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁴⁴ Sprawy znak: PINB.7143.89.2018, PINB.7143.68.2019.

¹⁴⁵ Sprawa znak: PINB.7143.41.2020.

¹⁴⁶ Wyjaśnienia z 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

¹⁴⁷ Sprawa znak: PINB.7143.89.2018.

¹⁴⁸ Wyjaśnienia z 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

¹⁴⁹ Sprawy znak: PINB.7143.69.2018, PINB.7143.2.2019, PINB.7143.77.2019, PINB.7143.41.2020, PINB.7143.12.2021.

¹⁵⁰ Sprawa znak: PINB.7143.2.2019.

¹⁵¹ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁵² Sprawa znak: PINB.7143.89.2018.

¹⁵³ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁵⁴ Sprawa znak: PINB.7143.41.2020.

W 1 sprawie¹⁵⁵ organ w protokole kontroli udokumentował fakt wydania ustnej decyzji dotyczącej zakazu użytkowania mieszkania, w którym była prowadzona działalność związana z tzw. escape room. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Jednostka kontrolowana w sprawie tej nie podjęła działań celem ustalenia czy, obowiązek został wykonany przez zobowiązanego co stanowi nieprawidłowość. PINB wyjaśnił¹⁵⁶, że *organ nie sprawdzał z uwagi na konieczność niezwłocznego podejmowania działań przy kolejnych czynnościach kontrolnych w innych obiektach budowlanych oraz z uwagi na konieczność niezwłocznej finalizacji spraw administracyjnych w postaci redagowania decyzji administracyjnych*. Skutkiem nieprawidłowości było niespełnienie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W 1 sprawie¹⁵⁷ PINB nie podjął działań w sytuacji gdy osoba, która przeprowadziła kontrolę okresową niedopełnienia obowiązku przesłania do organu nadzoru budowlanego kopii protokołu, w którym stwierdziła wystąpienie zagrożenia życia i zdrowia ludzi¹⁵⁸, co stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁵⁹, że *W okresie objętym kontrolą nie inicjowano postępowań w zakresie odpowiedzialności zawodowej i karnej wobec osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie ponieważ w postępowaniach w sprawie utrzymania obiektów budowlanych występował właściciel lub zarządca obiektu budowlanego*. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnienie jednego z podstawowych celów powołania organów nadzoru budowlanego, tj. reagowania na wszelkie przypadki niewłaściwego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

W 1 sprawie¹⁶⁰ nie zastosowano przepisów regulujących odpowiedzialność karną za wykroczenie dotyczące niedopełnienia obowiązku przeprowadzenia pomiarów elektrycznych i przewodów kominowych we wszystkich mieszkaniach, co stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁶¹, że *w okresie objętym kontrolą nie inicjowano postępowań w zakresie odpowiedzialności karnej (...) ponieważ nie stwierdzono przypadków rażącego naruszenia przepisów ustawy prawo budowlane w zakresie utrzymania obiektów budowlanych (...)*. Skutkiem nieprawidłowości było wywołanie u adresatów ww. normy przekonania o braku negatywnych następstw niezastosowania się do niej.

W przypadkach, w których postępowanie administracyjne było prowadzone, zawiadamiano o jego wszczęciu. Jednak w aktach spraw poddanych kontroli nie stwierdzono dokumentów, które wskazywałyby na sprawdzanie umocowania do reprezentowania właściciela/zarządcy, co uznano za uchybienie. Wyjątek stanowiła 1 sprawa¹⁶², w której w aktach sprawy takie dokumenty się znajdowały.

¹⁵⁵ Sprawa znak: PINB.7143.2.2019.

¹⁵⁶ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁵⁷ Sprawy znak: PINB.7143.89.2018.

¹⁵⁸ Art. 70 ust. 2 Prawa budowlanego.

¹⁵⁹ Wyjaśnienia z 18 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-01.

¹⁶⁰ Sprawa znak: PINB.7143.2.2019.

¹⁶¹ Wyjaśnienia z 18 czerwca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-01.

¹⁶² Sprawa znak: PINB.7143.2.2019.

Z akt spraw jednoznacznie wynikało, że jednostka kontrolowana była właściwa miejscowo i rzeczowo do prowadzenia postępowania administracyjnego.

Po zgromadzeniu materiału dowodowego PINB wydawał rozstrzygnięcia, których treść była oparta na poczynionych ustaleniach.

W 5 sprawach¹⁶³ decyzją nakazano opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania oraz zarządzono wykonanie zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych. Decyzją nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Rozstrzygnięcia te wydano w terminie od 1 do 3 dni od dnia wpływu informacji do PINB. Wyjątek stanowiła 1 sprawa¹⁶⁴, w której decyzję wydano po nałożeniu postanowieniem m.in. obowiązku przedłożenia ekspertyzy, tj. po upływie 8 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku, co stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹⁶⁵ *Postępowania prowadzone przez organ są wydłużone w czasie z powodu braku odpowiedniej ilości kadry pracowniczej. Ponadto na czas rozpatrywania skarg mają wymierny wpływ także inne okoliczności, jak liczne rozbudowane postępowania administracyjne oraz konieczność podjęcia natychmiastowych działań w innych postępowaniach administracyjnych w przypadkach wystąpienia zagrożenia zdrowia i życia, co też powoduje opóźnienia w terminowym załatwianiu spraw.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest naruszenie zasady szybkości postępowania.

W żadnej z ww. spraw PINB nie sprawdzał wykonania obowiązków co stanowi nieprawidłowość. W sprawie¹⁶⁶ PINB wyjaśnił¹⁶⁷, że *Nie sprawdzono w terenie. Decyzję wydano w dniu 11.06.2021 r. W tym czasie tj. w dniu 2.07.2021 r. do tut. Inspektoratu wpłynęło pismo GN adresowane do Wydziału Gospodarki Komunalnej UM w Gdańsku w sprawie wykwaterowania mieszkańców świadczące o podjęciu stosownych działań.* W kolejnej sprawie¹⁶⁸ poinformował¹⁶⁹, że *Organ nie sprawdzał wykonania nałożonych obowiązków ponieważ w dniu kontroli po pożarze części kościoła teren został zabezpieczony przed dostępem osób trzecich.* W następnej sprawie¹⁷⁰ kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁷¹, że (...) *organ nie sprawdzał wykonania nałożonych obowiązków, a przyczyna jest jedna: bardzo dużo spraw, a mało inspektorów. Właściciel obiektu zawiadomił o ich wykonaniu.* Skutkiem nieprawidłowości jest brak wiedzy organu nadzoru budowlanego o okolicznościach faktycznych istotnych dla stwierdzenia, czy w sprawie tej konieczne jest podjęcie działań na podstawie Ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

W 6 sprawach¹⁷² postanowieniem, na właściciela bądź zarządcę, nałożono obowiązek sporządzenia ekspertyzy, w określonym terminie. W 4 sprawach¹⁷³

¹⁶³ Sprawy znak: PINB.7143.2.2018, PINB.7143.68.2019, PINB.7143.77.2019, PINB.7143.9.2020, PINB.7143.41.2020.

¹⁶⁴ Sprawa znak: PINB.7143.41.2020.

¹⁶⁵ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁶⁶ Sprawa znak: PINB.7143.41.2020.

¹⁶⁷ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁶⁸ Sprawa znak: PINB.7143.68.2019.

¹⁶⁹ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁷⁰ Sprawa znak: PINB.7143.68.2019.

¹⁷¹ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁷² Sprawy znak: PINB.7143.2.2018, PINB.7143.30.2018, PINB.7143.89.2018, PINB.7143.69.2018, PINB.7143.68.2019, PINB.7143.9.2020.

¹⁷³ Sprawy znak: PINB.7143.2.2018, PINB.7143.30.2018, PINB.7143.69.2018, PINB.7143.9.2020.

rozstrzygnięcie wydano w tym samym dniu, co zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego. W 1 sprawie¹⁷⁴ po upływie 18 dni od daty wszczęcia postępowania administracyjnego, co uznano za uchybienie.

We wszystkich sprawach obowiązki nałożone na zobowiązanych ww. postanowieniem zostały przez nich wykonane w określonym terminie.

W 1 sprawie¹⁷⁵ postanowieniem na zarządcę nałożono obowiązek przeprowadzenia kontroli okresowej, o której mowa w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz sporządzenia ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego. Rozstrzygnięcie wydano po upływie ponad 3 miesięcy od daty wszczęcia postępowania administracyjnego, co stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁷⁶, że (...) *Do czasu wydania postanowienia podejmowane były próby ustalenia osoby (...) odpowiedzialnej za przedmiotową sprawę (...) i ustalenie przyczyn braku odpowiedzi na wezwanie z 27.08.2020 r. Jednakże z powodu stanu epidemii i wprowadzoną we wszystkich instytucjach pracę zdalną zmianową itp. próby te nie powiodły się. Z powodu braku wymiernych skutków w tym zakresie, nie odnotowano tego faktu w aktach sprawy.* Skutkiem nieprawidłowości jest naruszenie zasady szybkości postępowania.

W 1 sprawie¹⁷⁷ do organu wpłynęła ekspertyza, w której stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku oceniono jako dobry i niezagrożący bezpieczeństwu użytkowania. W sprawie tej jednostka kontrolowana w związku z powyższym wydała decyzję stwierdzającą wygaśnięcie decyzji nakazującej wyłączenie z użytkowania części budynku. Należy zaznaczyć, że przedmiotowa ekspertyza zawierała również zalecenia. Działania organu nadzoru budowlanego mające na celu sprawdzanie realizacji zaleceń ograniczyły się do korespondencji z właścicielem obiektu. Przy tym zwrócono się do zarządcy o przedłożenie m.in. oświadczenia osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane potwierdzające wykonanie robót zgodnie z ww. ekspertyzą, kopię potwierdzającą posiadanie uprawnień i przynależność do izby inżynierów budownictwa. Do dnia rozpoczęcia niniejszej kontroli dokumenty nie zostały przesłane do organu, a ten nie podjął dalszych działań w sprawie co uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹⁷⁸ *po 23 sierpnia 2018 r. jak wynika z akt sprawy tuż. organ nie podejmował czynności w przedmiotowej sprawie (...). Zarządca obiektu pismem z dnia 29.06.2018 r. poinformował o zakończeniu robót naprawczych posadzki zgodnie z zaleceniami ekspertyzy oraz email-em z 18.07.2018 r. zawiadomił o zamknięciu strefy ciężarów wolnych w klubie fitness (...) do czasu wykonania właściwego podestu.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest brak wiedzy organu o faktycznym wykonaniu zaleceń zawartych w ekspertyzie.

W 1 sprawie¹⁷⁹ do jednostki kontrolowanej wpłynęły dwa egzemplarze ekspertyzy, w której wskazano, że obiekt jest w złym stanie technicznym, w części zagrażający zdrowiu i życiu mieszkańców. PINB dysponując tą wiedzą ograniczył się do wystosowania pism do właściciela, na które nie uzyskał odpowiedzi. Brak dalszych skutecznych działań jednostki kontrolowanej stanowi nieprawidłowość. Kierownik

¹⁷⁴ Sprawa znak: PINB.7143.89.2018.

¹⁷⁵ Sprawa znak: PINB.7143.41.2020.

¹⁷⁶ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁷⁷ Sprawa znak: PINB.7143.2.2018.

¹⁷⁸ Wyjaśnienia z 27 sierpnia 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-05.

¹⁷⁹ Sprawa znak: PINB.7143.89.2018.

jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹⁸⁰ (...) właściciel budynku (...) przedłożył w tut. Inspektoracie dwa egzemplarze ekspertyzy stanu technicznego (...). Z przedłożonej ekspertyzy (...) opracowanej w marcu 2019 r. wynika, że budynek jest w złym stanie technicznym, w części zagrażającej zdrowiu i życiu mieszkańców. Z uwagi na powyższe tut. organ podjął działania z właścicielem budynku (...) odnośnie przedłożonej ekspertyzy (...). W tut. organie odbyło się spotkanie z przedstawicielem Gdańskich Nieruchomości (...) (nie sporządzono notatki służbowej), który poinformował, że właściciel robi starania o wykwaterowaniu osób zamieszkujących budynek (...) z uwagi na zły stan techniczny obiektu. W wyniku wielokrotnych telefonów do Gdańskich Nieruchomości tut. organ otrzymał informację, że Pan (...) nie jest kierownikiem. Z uwagi na powyższe tut. inspektorat wystosował pismo (...) z 23.05.2019 r. i pismo (...) z 13.08.2020 r. w sprawie podjętych działań przez właściciela. Zgodnie z telefonicznym ustaleniem z nowym kierownikiem (...) miało odbyć się spotkanie w tut. Inspektoracie. Z uwagi na panującą sytuację epidemiologiczną (wzrost zachorowań na spowodowanych wirusem SAR-CoV2) spotkanie się nie odbyło. (...) Gdańskie Nieruchomości poinformowały tut. Inspektorat, że zgodnie z zaleceniami wynikającymi z opracowanej ekspertyzy stanu technicznego budynku (...) lokatorzy zajmujący przedmiotową nieruchomość zostali ujęci na rocznej liście wykwaterowań na rok 2021 z pierwszym priorytetem pilności. Pismo Gdańskich Nieruchomości z 19 października 2021 r. Skutkiem nieprawidłowości było niespełnienie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W 4 sprawach¹⁸¹ jednostka kontrolowana decyzją nakazała usunięcie nieprawidłowości, które jak wynikało z dostarczonych do organu ekspertyz technicznych mogły zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo wskazywały, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym. W 2 sprawach¹⁸² jednostka kontrolowana decyzję wydała w terminie od 3 do 5 dni od daty przedłożenia ekspertyzy. W pozostałych 2 sprawach¹⁸³ odpowiednio po upływie ponad 7 miesięcy i prawie 2 miesięcy od dnia dostarczenia ekspertyzy, co uznano za nieprawidłowość. W 1 z nich kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹⁸⁴ w dniu 18 czerwca 2018 r. przedłożono ekspertyzę. W dniu 26.06.2018 r. miało miejsce spotkanie z przedstawicielem właściciela posesji ZPC Bałtyk i autorem ekspertyzy, podczas którego autor ekspertyzy potwierdził, że stabilność muru będzie zachowana do wiosny 2019 r. Przewidziano natychmiast wykonać drobne roboty zabezpieczające (...). Z powyższych powodów tut. organ wyraził zgodę na wstrzymanie wymogu nakazu rozbiórki muru do wiosny 2019 r. W drugiej sprawie¹⁸⁵ poinformował, że¹⁸⁶ (...) z uwagi na nieobecność inspektora prowadzącego sprawę (okres urlopowy), decyzję wydano 27.09.2019 r. Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości jest naruszenie zasady szybkości postępowania.

¹⁸⁰ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03. oraz 20 października 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-07.

¹⁸¹ Sprawy znak: PINB.7143.30.2018, PINB.7143.69.2018, PINB.7143.68.2019, PINB.7143.9.2020.

¹⁸² Sprawy znak: PINB.7143.69.2018 i PINB.7143.9.2020.

¹⁸³ Sprawy znak: PINB.7143.30.2018 i PINB.7143.68.2019.

¹⁸⁴ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁸⁵ Sprawa znak: PINB.7143.68.2019.

¹⁸⁶ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

W 1 sprawie¹⁸⁷ organ wydał decyzję, po upływie dnia od daty przeprowadzenia kontroli, nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości wynikających z protokołu przewodów kominowych i badania instalacji elektrycznej jedynie dotyczących mieszkania nr 4 tj. w którym prowadzona była działalność związana z tzw. escape room. W sprawie tej dzień po wydaniu decyzji przedłożono w Inspektoracie aktualne protokoły kontroli okresowych w ww. zakresie. Z dokumentów tych wynikało, że instalacje i urządzenia w dniu kontroli były drożne i nadają się do dalszej eksploatacji. Po upływie 5 miesięcy pracownik Inspektoratu sporządził notatkę służbową w sprawie planowanej kontroli ww. mieszkania.

W 1 sprawie¹⁸⁸ jednostka kontrolowana wydała decyzję, dopiero po upływie 10 dni od daty przeprowadzenia kontroli, nakazującą wykonanie rozbiórki budynku, który uległ spaleniowi w czasie pożaru, co uznano za uchybienie.

W 5 sprawach¹⁸⁹ pomimo upływu terminu na wykonanie obowiązku nałożonego w decyzji organ, do dnia rozpoczęcia niniejszej kontroli nie sprawdził jego wykonania co stanowi nieprawidłowość. W 1 sprawie¹⁹⁰ PINB poinformował, że¹⁹¹ z uwagi na to, że było dużo spraw tut. organ nie przeprowadził kontroli wykonania obowiązku. W drugiej¹⁹² z nich kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że¹⁹³ *organ nie sprawdzał wykonania nałożonych obowiązków, ponieważ w dniu kontroli po pożarze (...) teren został zabezpieczony przed dostępem osób trzecich oraz organ nie sprawdzał wykonania nałożonych obowiązków, ponieważ (...) miała zawartą uwagę w decyzji z dnia 27.09.2019 r. o powiadomieniu o wykonaniu nałożonego obowiązku.* W trzeciej sprawie¹⁹⁴ PINB wyjaśnił, że¹⁹⁵ *zarządca (...) pismem z dnia 25.05.2020 r. (wpływ do tut. Inspektoratu w dniu 27.05.2020 r.) poinformował tut. inspektorat o wykonaniu zaleceń wynikających z decyzji (...). Jednocześnie przesłał protokół odbioru wykonanych robót oraz dołączył dokumentację fotograficzną.* W czwartej sprawie¹⁹⁶ PINB wyjaśnił, że¹⁹⁷ *nie sprawdzał wykonania nałożonych obowiązków, a przyczyna jest jedna: bardzo dużo spraw a mało inspektorów. Właściciel obiektu zawiadomił o ich wykonaniu.* W piątej¹⁹⁸ sprawie kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁹⁹, że *nie sprawdzono w terenie. Decyzję wydano w dniu 11.06.2021 r. W tym czasie tj. w dniu 2.07.2021 r. do tut. Inspektoratu wpłynęło pismo GN adresowane do Wydziału Gospodarki Komunalnej UM w Gdańsku w sprawie wykwaterowania mieszkańców świadczące o podjęciu stosownych działań.* Skutkiem nieprawidłowości jest brak wiedzy organu nadzoru budowlanego o okolicznościach faktycznych istotnych dla stwierdzenia czy, w sprawach tych konieczne jest podjęcie działań na podstawie o.p.e.a.

¹⁸⁷ Sprawa znak: PINB.7143.2.2019.

¹⁸⁸ Sprawa znak: PINB.7143.77.2019.

¹⁸⁹ Sprawy znak: PINB.7143.30.2018, PINB.7143.68.2019, PINB.7143.9.2020, PINB.7143.77.2019 i PINB.7143.41.2020.

¹⁹⁰ Sprawa znak: PINB.7143.30.2018.

¹⁹¹ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁹² Sprawa znak: PINB.7143.68.2019.

¹⁹³ Wyjaśnienia z 21 lipca 2019 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁹⁴ Sprawa znak: PINB.7143.9.2020.

¹⁹⁵ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁹⁶ Sprawa znak: PINB.7143.77.2019.

¹⁹⁷ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

¹⁹⁸ Sprawa znak: PINB.7143.41.2020.

¹⁹⁹ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

W jednej sprawie²⁰⁰ do dnia rozpoczęcia kontroli nie upłynął termin na wykonanie obowiązków nałożonych decyzją²⁰¹.

W 5 sprawach²⁰² nieprawidłowością było zobowiązanie w decyzji do poinformowania jednostki kontrolowanej o wykonaniu obowiązku. PINB m.in. wyjaśnił²⁰³, że *Przyczyna jest prosta ogromna ilość spraw, więc opieramy się na oświadczeniach, a kontrolujemy wykonanie nakazów wyrywkowo oraz poinformować²⁰⁴ zgodnie z art. 66 ustawy prawo budowlane organ nakazuje w drodze decyzji wykonanie robót budowlanych określając termin ich wykonania oraz nakłada obowiązek powiadomienia tut. organu o ich wykonaniu.* Skutkiem nieprawidłowości było zobowiązanie właściciela/zarządcy do podjęcia działań, które zależały wyłącznie od jego woli.

W 1 sprawie²⁰⁵ za nieprawidłowość uznano nałożenie w decyzji wydanej na podstawie art. 66 ustawy Prawo budowlane obowiązku opracowania projektu budowlanego z elementami projektu wykonawczego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁰⁶ *organ w decyzji (...) nałożył obowiązek opracowania projektu budowlanego z elementami projektu wykonawczego – zgodnie z zaleceniami wyszczególnionymi w pkt. 7.5. ekspertyzy technicznej.* Skutkiem ww. nieprawidłowości było obniżanie zaufania do organów administracji publicznej, do których obowiązków należy działanie na podstawie przepisów prawa.

W 1 sprawie²⁰⁷ za nieprawidłowość uznano nałożenie w decyzji obowiązków na spółkę cywilną. PINB poinformował²⁰⁸ *spółka cywilna jest właścicielem obiektu.* Skutkiem nieprawidłowości był brak możliwości wyegzekwowania obowiązków nałożonych w decyzji.

W 5 sprawach²⁰⁹ rozstrzygnięcia zostały wydane w terminie przekraczającym 2 miesiące od dnia wszczęcia postępowania, a PINB nie wystosowywał zawiadomień o niezakończonym w terminie wynikającym z k.p.a.²¹⁰ co uznano za uchybienie.

Z powyższych ustaleń wynika, że w 10 (100 %) sprawach poddanych kontroli wystąpiły nieprawidłowości i również w 10 (100 %) uchybienia.

²⁰⁰ Sprawa znak: 7143.69.2019.

²⁰¹ Termin wykonania obowiązków do 31 grudnia 2021 r.

²⁰² Sprawy znak: PINB.7143.30.2018, PINB.7143.68.2019, PINB.7143.77.2019, PINB.7143.2.2019 i PINB.7143.9.2020.

²⁰³ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

²⁰⁴ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

²⁰⁵ Sprawa znak: PINB.7143.68.2019.

²⁰⁶ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

²⁰⁷ Sprawa znak: PINB.7143.77.2019.

²⁰⁸ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03

²⁰⁹ Sprawy znak: PINB.7143.30.2018, PINB.7143.69.2018, PINB.7143.68.2019, PINB.7143.41.2020, PINB.7143.12.2021.

²¹⁰ Zgodnie z art. 36 k.p.a. o każdym przypadku niezakończonym w terminie organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin załatwienia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia (§ 1). Ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu (§ 2).

Niezależnie od powyższego kontroli poddano działania PINB w sprawie²¹¹, która była przedmiotem kontroli w 2020 r.²¹² w ramach kontroli doraźnej oraz w 3 sprawach²¹³, w których do GINB wpływały wnioski o kontrolę. Jedna z nich²¹⁴ została opisana w powyższej części niniejszego dokumentu.

W sprawie²¹⁵, w której w wyniku kontroli doraźnej GINB zalecił m.in.

- powtórny analizę wniosku z 14 maja 2020 r., dotyczącego odstąpienia od wykonania pkt. 6 decyzji z 31 maja 1999 r., tj. przemurowania murów kominowych do uzyskania grubości 1 cegły, pod kątem ustalenia czy nie stanowi on wniosku o zmianę decyzji, w przypadku wątpliwości jednostki kontrolowanej w tym zakresie, zalecił przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego, a jeśli będzie to wniosek o zmianę decyzji, zalecił wydanie stosownego rozstrzygnięcia;
- niezwłoczne zakończenie postępowania administracyjnego wszczętego w 2003 r. poprzez wydanie stosownej decyzji, po uprzednim wyczerpującym zebraniu i rozpatrzeniu całego materiału dowodowego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. [...].

Ustalenia niniejszej kontroli wskazują, że organ dokonując powtórnej analizy wniosku z 14 maja 2020 r. odmówił zmiany decyzji PINB w zakresie odstąpienia od wykonania pkt 6 decyzji tj. przemurowania murów kominowych do uzyskania grubości 1 cegły. Ponadto organ decyzją nr PINB-7143/545/2003/SW/AŚ z 22 kwietnia 2021 r. umorzył ww. postępowanie administracyjne.

Z powyższego wynika, że jednostka kontrolowana zrealizowała zalecenia pokontrolne.

Następna sprawa²¹⁶, w której wniosek o podjęcie działań wpłynął do GINB²¹⁷, została zainicjowana 21 kwietnia 2020 r. pismem właściciela lokalu, który poinformował o ujawnieniu wad stropu oraz zlecił wykonanie stosownej ekspertyzy. W wykonanym opracowaniu wskazano, *zdaniem występującego*, iż w każdym momencie może dojść do zawalenia stropu. Pismem z 30 kwietnia 2020 r. organ wystąpił do zarządcy o informację w sprawie wraz z przekazaniem protokołu z kontroli okresowej pięcioletniej stanu technicznego obiektu. W odpowiedzi, która wpłynęła do organu 3 czerwca 2020 r. zarządca poinformował m.in., że *strop poddasza wykonano w ramach adaptacji na cele mieszkalne w latach osiemdziesiątych (...) na podstawie projektu technicznego adaptacji strychu (...) oraz że (...) w przeglądzie 5-letnim budynku wykonanym 17.06.2020 r. (...) nie stwierdzono zagrożeń wynikających ze złego stanu technicznego stropu*. Następnie pismem z 10 czerwca 2020 r. jednostka kontrolowana przekazała uzyskane informacje wnioskodawcy oraz poinformowała, że *w przypadku planowanej adaptacji strychu budynku przy ul. [...] należy postępować zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane*. W kolejnym wystąpieniu, z 30 czerwca 2020 r., tym razem pełnomocnika właściciela lokalu, wskazano na występujące zagrożenie bezpieczeństwa w sytuacji wykonywania remontu zakupionego lokalu, a nie zabudowy strychu (jak przyjmował PINB). W odpowiedzi PINB 21 lipca 2020 r. zawiadomił o zaplanowanej kontroli stanu

²¹¹ Sprawa znak: PINB.7143.17.2014.

²¹² DIK.42.3.2020.

²¹³ Sprawy znak: PINB.7143.24.2020, PINB.081.291.2017, PINB.7143.41.2020.

²¹⁴ Sprawa znak: PINB.7143.41.2020.

²¹⁵ Sprawa znak: PINB.7143.17.2014.

²¹⁶ Sprawa znak: PINB.7143.24.2020.

²¹⁷ Sprawa prowadzona w GUNB pod znakiem DIK.053.115.2020.

technicznego poddasza na dzień 1 września 2020 r., która w tym dniu została przeprowadzona. Następnie 2 października 2020 r. PINB udzielił pisemnej odpowiedzi pełnomocnikowi, w której wskazał na przeprowadzoną kontrolę oraz odniósł się do przedłożonej prywatnej ekspertyzy z marca 2020 r. stwierdzając, że na str. 7 opracowania znajduje się zapis „zakres opracowania został wykonany do adaptacji przedmiotowego stropu pod kątem przyłożenia dodatkowych obciążeń do planowanych pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu w/w budynku”. Jednocześnie PINB podtrzymał swoje poprzednie stanowisko wyrażone w piśmie z 10 czerwca 2020 r. Właściciel lokalu wystąpił 2 października 2020 r. do Pomorskiego WINB z ponagleniem na bezczynność PINB. Organ wojewódzki postanowieniem z 24 listopada 2020 r. (WOP.771.1.103.2020.DG) stwierdził, że PINB dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku nie dopuścił się bezczynności w przedmiotowej sprawie. W dniu 22 października 2020 r. do GINB wpłynął wniosek pełnomocnika o przeprowadzenie kontroli doraźnej organu, w odpowiedzi na który po uzyskaniu relacji w sprawie od PINB przekazano informację, że postępowanie PINB nie zostało jeszcze zakończone oraz wskazano, że organy nadzoru budowlanego posiadają autonomię orzeczniczą. Następnie 20 kwietnia 2021 r. do jednostki kontrolowanej wpłynęło pismo pełnomocnika z prośbą o informację, czy postępowanie w sprawie zostało zakończone. Pismami z 18 maja 2021 r. oraz 25 maja 2021 r. organ poinformował strony o możliwości zapoznania z aktami spraw, z czego 1 czerwca 2021 r. skorzystał członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Postanowieniem z 29 czerwca 2021 r. jednostka kontrolowana nałożyła na zarządcę obowiązek przedłożenia oceny stanu technicznego stropu poddasza w przedmiotowym obiekcie. Podczas niniejszej kontroli ocenie poddano działania PINB po wydaniu postanowienia przez organ wojewódzki. Za nieprawidłowość uznano kilkumiesięczną zwłokę w wydaniu ww. postanowienia nakładającego obowiązek przedłożenia oceny technicznej. Kierownik jednostki kontrolowanej poinformował, że²¹⁸ *postępowania prowadzone przez organ są wydłużone w czasie z powodu braku odpowiedniej ilości kadry pracowniczej. Ponadto na czas rozpatrywania spraw mają wymierny wpływ także inne okoliczności, jak liczne rozbudowane postępowania administracyjne oraz konieczność podjęcia natychmiastowych działań w innych postępowaniach administracyjnych w przypadkach zagrożenia zdrowia i życia, co też powoduje opóźnienia w załatwianiu spraw. Szeroki zakres ustawowych kompetencji organu nadzoru budowlanego przy małej liczbie pracowników powoduje, iż organ staje przed wyborem mniejszego zła wybierając kontrole gdzie ewidentnie występuje bezpośrednio zagrożenie zdrowia i życia ludzi, narażając się tym samym na bezczynność w innych sprawach.* Skutkiem nieprawidłowości było niespełnienie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

Kolejna sprawa²¹⁹ została zapoczątkowana pismem dot. stanu technicznego garażu, które zostało przekazane zgodnie z właściwością do jednostki kontrolowanej przez GINB²²⁰. Analiza relacji przekazywanych od 2018 r. do tutejszego urzędu oraz akt sprawy wykazała, że działania organu powiatowego w sprawie doprowadzenia do odpowiedniego stanu technicznego garażu sprowadzały się do wymiany korespondencji między organem nadzoru, a inwestorem budynku, który został

²¹⁸ Wyjaśnienia z 27 sierpnia 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-05.

²¹⁹ Sprawa znak: PINB.081.291.2017.

²²⁰ Sprawa prowadzona w GUNB pod znakiem DIK.052.104.2017.

już oddany do użytkowania. Prowadzona kilkuletnia korespondencja nie doprowadziła do wyeliminowania nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego. Mimo przeprowadzenia 2 lutego 2021 r. kontroli obiektu podczas której stwierdzono m.in. przecieki w dylatacji w miejscu oparcia stropu na murze oporowym nad którym znajduje się koryto odwadniające górny poziom garażu organ do chwili rozpoczęcia niniejszej kontroli nie podjął dalszych działań w sprawie co stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej poinformował, że²²¹ *wszystkie udowodnione przez mieszkańców wady i usterki winny być usunięte przez inwestora i wykonawcę jako wady ukryte, powstałe w procesie budowlanym w ramach gwarancji, rękojmi lub w przypadku upływu terminu gwarancji według zasad regulowanych przepisami Kodeksu cywilnego, a wszelkie spory rozstrzygane na drodze sądowej z powództwa cywilnego. Organ nadzoru budowlanego nie posiada uprawnień wynikających z ustawy (...) Prawo budowlane do prowadzenia postępowań administracyjnych w przedmiocie wyegzekwowania od dewelopera wykonania usterek gwarancyjnych. Mając na uwadze powyższe tuż organ informuje, że brak jest obecnie materialnoprawnych podstaw do władczej w formie decyzji administracyjnej, ingerencji organu nadzoru budowlanego.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest długotrwałe istnienie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu.

Ponadto należy zaznaczyć, że powyższe wskazuje na fakt, iż PINB nieprawidłowo interpretuje obowiązki wynikające z Prawa budowlanego przenosząc je na grunt prawa cywilnego w zakresie wynikającym z relacji, jaka wiąże podmioty w ramach stosunku zobowiązaniowego.

3. Negatywnie ocenia się działania podejmowane na podstawie przepisów o.p.e.a.

Kontroli poddano 14 spraw²²². W każdej z tych spraw upłynął termin na wykonanie obowiązku nałożonego decyzją. W 3 sprawach²²³ decyzje te zostały wydane w okresie objętym kontrolą natomiast w 11 decyzja została wydana przed tym okresem. Ocenie poddano jedynie działania organu przypadające w okresie objętym kontrolą.

W jednej z ww. spraw²²⁴ mimo upływu 20 czerwca 2020 r. terminu na wykonanie obowiązków (etap I) nałożonych w decyzji organ do dnia rozpoczęcia niniejszej kontroli nie sprawdził ich wykonania. Brak podjęcia takich działań stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej poinformował, że²²⁵ nie dokonał sprawdzenia bo obowiązek został wykonany. Należy zaznaczyć, że w aktach sprawy znajduje się jedynie pismo zarządcy z 4 lipca 2019 r., w którym poinformował o wykonaniu I etapu obowiązków nałożonych ww. decyzją. Skutkiem nieprawidłowości jest brak wiedzy organu nadzoru budowlanego o okolicznościach faktycznych istotnych dla stwierdzenia, czy w tej sprawie konieczne jest podjęcie działań na podstawie o.p.e.a.

²²¹ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 19 lutego 2021 r.

²²² Sprawy znak: PINB-7143/2790/2008/E, PINB-7143/2011/2008/E, PINB.7143.54.2012.E, PINB-7143/218/2009/E, PINB-7143/3125/2008/E, PINB.7143.118.2009.E, PINB.7143.3179.2009.E, PINB.7143.3198.2008.E, PINB.7143.4.2012.E, PINB.7143.81.2018.E, PINB.7143.110.2010.E, PINB.7143.113.2019.E, PINB.7143.39.2020, PINB.7143.30.2018.

²²³ Sprawy znak: PINB.7143.39.2020, PINB.7143.30.2018, PINB.7143.113.2019.E.

²²⁴ Sprawa znak: PINB.7143.39.2020.

²²⁵ Wyjaśnienia z 27 sierpnia 2020 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-05.

W drugiej sprawie²²⁶, w której decyzja nakładająca obowiązek została wydana w okresie objętym kontrolą, a w której 30 kwietnia 2019 r. upłynął termin na jego wykonanie organ nie sprawdził wykonania obowiązku co zostało opisane w pkt. 2.3. niniejszego dokumentu oraz w dalszym ciągu nie podjął działań mających na celu wyegzekwowanie nałożonych obowiązków co uznano za nieprawidłowość. Jako przyczynę PINB²²⁷ wskazał również dużą ilość spraw. Skutkiem nieprawidłowości jest długotrwałe pozostawianie obiektu w nieodpowiednim stanie technicznym, pomimo wydania nakazu usunięcia występujących w tym zakresie nieprawidłowości.

W 12 skontrolowanych sprawach PINB wystosowywał do zobowiązanych upomnienia. W 3 sprawach²²⁸ czynności tej dokonano w okresie objętym kontrolą. W 2 przypadkach²²⁹ przed wystosowaniem upomnienia organ nie sprawdził wykonania obowiązku co uznano za nieprawidłowość. PINB w wyjaśnieniach²³⁰ przyznał, że nie dokonał sprawdzenia obowiązku, nie podał jednak przyczyn zaistniałej sytuacji. Wskazał natomiast, że *w celu ustalenia stanu faktycznego, organ egzekucyjny poweźmie starania aby materiał dowodowy zebrany został w sposób wyczerpujący i dokładny*. Mając na uwadze fakt, że obowiązki faktycznie nie zostały wykonane nieprawidłowość nie wywołała skutków.

Wystawienie upomnienia miało miejsce w terminie od 80 dni do ponad 8 lat od daty upływu terminu na wykonanie obowiązku nałożonego w decyzji co uznano za nieprawidłowość. Organ poinformował²³¹, że czynności tej dokonano odpowiednio po 4 dniach i tego samego dnia co skierowano sprawę przez inspektora prowadzącego postępowanie administracyjne na drogę postępowania egzekucyjnego oraz że *wskutek pisma zarządcy budynku (...) z dnia 1.10.2010 r. informującego o podziale budynku (...) na dwie wyodrębnione nieruchomości (...) wymagane było wystawić odrębne upomnienie z 20.02.2018 r.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest długotrwałe pozostawianie obiektu w nieodpowiednim stanie technicznym, pomimo wydania nakazu usunięcia występujących w tym zakresie nieprawidłowości.

Upomnienia zawierały wymagane elementy oraz prawidłowo określano ich koszty. Stwierdzono jednak uchybienie polegające na zawieraniu w upomnieniu zobowiązania do poinformowania organu o wykonaniu obowiązku. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²³², że *zapis został już usunięty i nie funkcjonuje w treści pisma. Treść zawarta w upomnieniu podczas żadnej z dotychczasowej kontroli przeprowadzanych w tut. Inspektoracie nie była przedmiotem weryfikacji, a co za tym idzie, zapis nigdy nie był kwestionowany*.

W 2 sprawach²³³ po wystawieniu upomnienia²³⁴, mimo niewykonania obowiązków przez zobowiązanych organ nie podejmował dalszych działań na podstawie o.p.e.a. co uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej poinformował²³⁵, że *organ egzekucyjny po wystawieniu upomnienia (...) podejmował czynności w sprawie poprzez przymuszanie (...) licznymi pismami do wykonania w pełnym*

²²⁶ Sprawa znak: PINB.7143.30.2018.

²²⁷ Wyjaśnienia z 27 sierpnia 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-05.

²²⁸ Sprawy znak: PINB.7143.81.2018.E, PINB.7143.110.2010.E, PINB.7143.113.2019.E.

²²⁹ Sprawy znak: PINB.7143.110.2010.E, PINB.7143.81.2018.E.

²³⁰ Wyjaśnienia z 27 sierpnia 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-05.

²³¹ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 27 sierpnia 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-05.

²³² Wyjaśnienia z 27 sierpnia 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-05.

²³³ Sprawy znak: PINB.7143.4.2012.E, PINB.7143.3179.2008.E.

²³⁴ Upomnienia wystawiono przed okresem objętym kontrolą.

²³⁵ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

*zakresie prac budowlanych w budynku (...). Co doprowadziło w konsekwencji do zakończenia postępowania. Skutkiem nieprawidłowości był długotrwały stan, w którym nałożone przez PINB obowiązki pozostawały niezrealizowane, co wpływało również na zaufanie obywateli do jednostki kontrolowanej, jako organu administracji publicznej. W sprawach tych stwierdzono również nieprawidłowość polegającą na niesprawdzeniu wykonania obowiązku przed wystosowaniem pisma do zobowiązanego o niewszczynaniu postępowania egzekucyjnego w sprawie. PINB wskazał²³⁶, że nie dokonał sprawdzenia, gdyż *do tut. inspektoratu wpłynęło pismo zarządcy budynku, informujące o wykonaniu obowiązku (...) które organ egzekucyjny przyjął do wiadomości bez sprawdzenia.**

W 10 skontrolowanych sprawach²³⁷ organ wystawił tytuł wykonawczy. W 4²³⁸ z nich miało to miejsce w okresie objętym kontrolą natomiast w 6 sprawach²³⁹ przed tym okresem.

W 3 przypadkach²⁴⁰ przed wystosowaniem tytułu wykonawczego organ nie sprawdził wykonania obowiązku co uznano za nieprawidłowość. PINB poinformował, że²⁴¹ *do inspektoratu wpłynęło pismo zarządcy budynku, informujące o wykonaniu w części robót budowlanych w budynku (...), które organ egzekucyjny przyjął do wiadomości bez sprawdzenia oraz organ egzekucyjny poweźmie starania aby materiał dowodowy został zebrany w sposób wyczerpujący i dokładny.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości był brak wiedzy organu o faktycznym wykonaniu bądź niewykonaniu nałożonych obowiązków.

Wystawienia tytułu wykonawczego w ww. sprawach dokonywano w terminie od 40 dni do ponad 4 lat od doręczenia upomnienia. Takie działanie PINB uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że²⁴² *organ egzekucyjny podjął działania (tytuł wykonawczy) 5 dni po otrzymaniu stanowiska (...) w sprawie wstrzymania czynności egzekucyjnych oraz wszczęcie postępowania egzekucyjnego poprzez wystawienie tytułu wykonawczego poprzedzało podejmowanie przez organ egzekucyjny czynności polegających na wystosowaniu do zobowiązanego pisma informującego o podjęciu dalszych środków egzekucyjnych (...).*

Wystawione tytuły były zgodne z obowiązującym wzorem oraz zawierały wszystkie wymagane elementy.

Następnie w sprawach tych, po wystawieniu tytułu wykonawczego²⁴³ PINB nie dokonywał czynności na podstawie o.p.e.a, a czynności organu, jak wynika z akt sprawy, ograniczyły się do korespondencji z zobowiązanym. Takie działanie PINB uznano za nieprawidłowość. Jako przyczynę wskazano²⁴⁴ *prowadzenie wielu*

²³⁶ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

²³⁷ Sprawy znak: PINB.7143.81.2018.E, PINB.7143.54.2012.E, PINB.7143.3198.2008.E, PINB-7143/218/2009/E, PINB-7143/3125/2008/E, PINB.7143.118.2009.E, PINB.7143.110.2010.E, PINB-7143/2790/2008/E, PINB-7143/2011/2008/E, PINB.7143.113.2019.E.

²³⁸ Sprawy znak: PINB.7143.81.2018.E, PINB.7143.110.2010.E, PINB.7143.54.2012, PINB.7143.113.2019.E.

²³⁹ Sprawy znak: PINB.7143.3198.2008.E, PINB-7143/2790/2008/E, PINB-7143/218/2009/E, PINB-7143/2011/2008/E, PINB-7143/3125/2008/E, PINB.7143.118.2009.E.

²⁴⁰ Sprawy znak: PINB.7143.81.2018.E, PINB.7143.110.2010.E, PINB.7143.54.2012.

²⁴¹ Wyjaśnienia z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03. oraz 27 sierpnia 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-05.

²⁴² Wyjaśnienia z 27 sierpnia 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-05.

²⁴³ Tytuły wydane w maju, październiku i listopadzie 2018 r.

²⁴⁴ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 21 lipca 2021 r., znak: PINB.0717.29.2021.WW-03.

postępowań wymagających podjęcia natychmiastowych czynności w celu wyeliminowania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Do dnia rozpoczęcia niniejszej kontroli obowiązki nie zostały wykonane. Skutkiem nieprawidłowości jest długotrwałe pozostawianie obiektu w nieodpowiednim stanie technicznym, pomimo wydania nakazu usunięcia występujących w tym zakresie nieprawidłowości.

W 6 sprawach²⁴⁵, w których tytuły wykonawcze wystawiono przed okresem objętym kontrolą tj. przed 1 stycznia 2018 r. organ po dokonaniu tej czynności nie podejmował dalszych działań na podstawie o.p.e.a. co uznano za nieprawidłowość. Zgodnie z aktami sprawy, działania organu również ograniczyły się do korespondencji z zobowiązanymi. Jako przyczynę takich działań PINB wskazał, że *zobowiązany nie uchylał się od wykonania ciążącego na nim obowiązku, informując organ egzekucyjny o etapowości w wykonywaniu robót budowlanych w rozciągłości czasowej. (...) podejmowane działania przez wierzyciela mają charakter przymusu do dobrowolnego wykonania obowiązku, doprowadzając do dobrowolnego wykonania obowiązku, doprowadzając w konsekwencji do zakończenia sprawy.* Należy zaznaczyć, że z akt sprawy wynika również, że w 4 z powyższych spraw do dnia rozpoczęcia kontroli obowiązki nie zostały wykonane. Skutkiem nieprawidłowości jest długotrwałe pozostawianie obiektu w nieodpowiednim stanie technicznym, pomimo wydania nakazu usunięcia występujących w tym zakresie nieprawidłowości.

Z powyższych ustaleń wynika, że w 14 (100 %) sprawach poddanych kontroli wystąpiły nieprawidłowości, natomiast w 4 (29 %) uchybienia.

4. Inspekcje w terenie

W ramach kontroli PINB zespół kontrolerów przeprowadził 5 inspekcji w terenie, z których sporządzono protokoły²⁴⁶. Miały one na celu ustalenie czy właściciele lub zarządcy obiektów budowlanych wykonali obowiązki nałożone na nich decyzjami jednostki kontrolowanej. W 2 przypadkach²⁴⁷ stwierdzono, że obowiązek nie został wykonany, natomiast w jednym przypadku²⁴⁸, że został wykonany w części.

ZALECENIA POKONTROLNE

Wobec dokonanych ustaleń i ocen oraz w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień, zalecam:

- 1) Każdorazowe dokumentowanie:
 - dokonywanej analizy ryzyk na potrzeby opracowania propozycji do planów kontroli,
 - uzasadnień do planu kontroli uwzględniających dokonaną analizę ryzyk w zakresie potrzeby zapewnienia w planie kontroli rezerwy czasowej na przeprowadzenie kontroli nieprzewidzianych planem.
- 2) Każdoroczne sporządzanie planów kontroli obiektów budowlanych oraz opatrywanie ich datą sporządzenia.

²⁴⁵ Sprawy znak: PINB.7143.3198.2008.E, PINB-7143/2790/2008/E, PINB-7143/218/2009/E, PINB-7143/2011/2008/E, PINB-7143/3125/2008/E, PINB.7143.118.2009.E.

²⁴⁶ Protokoły nr DIK.42.4.2021-1, DIK.42.4.2021-2, DIK.42.4.2021-3, DIK.42.4.2021-4, DIK.42.4.2021-5.

²⁴⁷ DIK.42.4.2021-2, DIK.42.4.2021-3.

²⁴⁸ DIK.42.4.2021-5

- 3) Każdorazowe niezwłoczne i rzetelne podejmowanie działań mających na celu ustalenie stanu technicznego obiektu, w szczególności w sytuacji powzięcia wiedzy o wystąpieniu bądź możliwości wystąpienia zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.
- 4) Podejmowanie działań w sytuacji powzięcia wiedzy o niedopełnieniu przez właściciela bądź zarządcę obiektu budowlanego obowiązków, o których mowa w art. 62 ustawy Prawo budowlane.
- 5) Bezzwłoczne przeprowadzanie kontroli mających na celu potwierdzenie usunięcia nieprawidłowości, które mogą zagrażać życiu lub zdrowiu w przypadkach, w których zagrożenie to zostało stwierdzone w ramach kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a ustawy Prawo budowlane.
- 6) Dokumentowanie własnych działań podejmowanych po otrzymaniu informacji, od właścicieli bądź zarządców obiektów budowlanych, o wyeliminowaniu stanu technicznego powodującego zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.
- 7) Każdorazowe właściwe rozpatrywanie podań (żądań, wyjaśnień), a także informowanie wnoszącego podanie bądź skarżącego o sposobie załatwienia sprawy.
- 8) Zachowywanie prawnie przypisanej formy przy nakładaniu na właścicieli bądź zarządców obiektów budowlanych obowiązków, w tym do usunięcia nieprawidłowego stanu technicznego obiektu.
- 9) Stosowanie wezwania, o którym mowa w art. 50 k.p.a. jedynie w sytuacji, w której toczy się postępowanie administracyjne.
- 10) Wyczerpujące i staranne gromadzenie materiału dowodowego, w szczególności dokonywanie precyzyjnych ustaleń m.in. w zakresie:
 - dopełniania przez właścicieli/zarządców obowiązków, o których mowa w art. 62 ustawy Prawo budowlane, w tym, które elementy budynku bądź instalacje poddane zostały sprawdzeniu stanu technicznego,
 - czy protokoły z kontroli okresowych zawierały informacje dotyczące sprawdzenia stopnia realizacji zaleceń z poprzedniej kontroli,
 - osób przeprowadzających kontrole okresowe, tj. w kwestii wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym pod kątem posiadanych uprawnień budowlanych bądź kwalifikacji w odpowiedniej specjalności,
 - potwierdzającym prowadzenie książki obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) Sporządzanie protokołu z czynności kontrolnych w taki sposób, aby z niego wynikało, kto, kiedy, gdzie i jakich czynności dokonał, kto i w jakim charakterze był przy tym obecny, co i w jaki sposób w wyniku tych czynności ustalono, jakie uwagi zgłosiły obecne osoby oraz omówienie każdego przypadku odmowy lub braku podpisu którejkolwiek z osób uczestniczących w tych czynnościach.
- 12) Przestrzeganie zasady szybkości postępowania poprzez bezzwłoczne podejmowanie działań na każdym etapie prowadzonej sprawy oraz załatwianie spraw z zachowaniem ustawowych terminów, jak również informowanie stron o każdym przypadku niezałatwienia sprawy w terminie z podaniem przyczyny zwłoki i wyznaczeniem nowego terminu jej załatwienia oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia.
- 13) Każdorazowe podejmowanie działań w sytuacji braku odpowiedzi na pisma skierowane do właścicieli bądź zarządców obiektów budowlanych.
- 14) Utrwalanie na piśmie wszystkich czynności dokonywanych przez pracowników inspektoratu w toku prowadzenia spraw, w szczególności spotkań, z właścicielami bądź zarządcami obiektów budowlanych, mających znaczenie dla

sprawy lub postępowania, w tym umocowanie do reprezentowania pełnomocnika.

- 15) Podejmowanie działań w sytuacji powzięcia wiedzy o niedopełnieniu, przez osobę przeprowadzającą kontrolę okresową, obowiązku przesłania do organu nadzoru budowlanego kopii protokołu, w którym stwierdziła zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności zagrożenie katastrofą budowlaną, pożarem, wybuchem, porażeniem prądem elektrycznym albo zatruciem gazem.
- 16) Stosowanie przepisów regulujących odpowiedzialność karną za wykroczenia dotyczące niedopełnienia obowiązków przez osoby przeprowadzające kontrole okresowe.
- 17) Odstąpienie od nakładania w decyzji obowiązków na spółkę nieposiadającą osobowości prawnej oraz obowiązków nieznajdujących oparcia w przepisach prawa.
- 18) Sprawdzanie wykonania obowiązków każdorazowo przed podejmowaniem kolejnych czynności na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
- 19) Załatwianie spraw prowadzonych w trybie postępowania egzekucyjnego z zachowaniem ustawowych terminów oraz przestrzeganie zasady szybkości postępowania na każdym jego etapie.
- 20) Zakończenie spraw, w których podczas kontroli stwierdzono bezczynność organu, o ile dotychczas nie podjęto takich działań.

Postępowanie kontrolne zostało oparte na zasadach: prawdy obiektywnej, podmiotowości, kontrydiktoryjności i pisemności. Przyjętymi kryteriami kontroli była legalność, rzetelność i celowość, zaś w zakresie wykonywania zadań skuteczność i wydajność.

W terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę złożyć informacje o wykonaniu zaleceń lub o podjętych w tym celu działaniach albo przyczynach ich niepodjęcia, w odniesieniu do każdego ze sformułowanych zaleceń.

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Kierownik jednostki kontrolowanej nie skorzystał z uprawnienia zgłoszenia zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego. W związku z powyższym wystąpienie pokontrolne sporządzono na podstawie projektu wystąpienia pokontrolnego, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego.

Z poważaniem
z upoważnienia

GLÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
ZASTĘPCA DYREKTORA DEPARTAMENTU
INSPEKCJI I KONTROLI BUDOWLANEJ

Jaromir Grabowski

(dokument podpisany elektronicznie)

Podstawa prawna:

- art. 88a ust. 1 pkt 2 oraz art. 84b ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.),

- art. 6 ust. 3 pkt 1, art. 46, art. 47 oraz art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. *o kontroli w administracji rządowej* (Dz.U. z 2020 r., poz. 224).

Otrzymuje:

- 1) adresat (ePUAP),
- 2) aa.