



Warszawa, 30 maja 2023 r.

**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DIK.42.1.2023

**Pan
Jolanta Jabłońska
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Sławnie**

**Sprawozdanie z kontroli doraźnej Powiatowego Inspektora Nadzoru
Budowlanego w Sławnie**

Zespół kontrolerów w składzie: Katarzyna Gustaw – naczelnik wydziału (kierownik zespołu), Katarzyna Dyoniziak – naczelnik wydziału (członek zespołu) działając z upoważnienia Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego¹ przeprowadził² w trybie uproszczonym, kontrolę doraźną Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sławnie³.

Kontrola była wynikiem wystąpienia Asesora Prokuratury Rejonowej w Sławnie⁴. Z uwagi na zabezpieczenie dokumentów jednostki kontrolowanej czynności kontrolne obejmujące zapoznanie się z udostępnionym materiałem dowodowym odbyły się w siedzibie Prokuratury jak również w siedzibie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sławnie. Celem kontroli było ustalenie, czy jednostka kontrolowana podejmowała prawidłowe działania w przedmiocie budynku mieszkalnego usytuowanego przy ul. [...]. Kontrola została połączona z inspekcją w terenie.

Kontrolą objęto okres, w jakim jednostka kontrolowana podejmowała działania w ww. sprawie.

Funkcję kierownika jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą pełniła Pani Jolanta Jabłońska powołana na stanowisko 20 grudnia 2004 r.⁵ Swoje zadania PINB w Sławnie wykonuje przy pomocy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Sławnie⁶, którego wewnętrzną strukturę oraz zasady organizacji określa regulamin organizacyjny⁷. Zgodnie z regulaminem PINB w Sławnie sprawuje nadzór, m.in. nad działalnością inspekcyjną, postępowaniami administracyjnymi, postępowaniami egzekucyjnymi, postępowaniami wyjaśniającymi w sprawie przyczyn katastrof budowlanych, prawidłowym współdziałaniem z organami administracji architektoniczno-budowlanej i organami kontroli państwowej⁸. Natomiast do wyłącznej kompetencji PINB w Sławnie należy, m.in. podejmowanie decyzji o

¹ Zwanego dalej GINB.

² W okresie od 23 do 27 stycznia 2023 r.

³ Z siedzibą przy ul. St. Sempołowskiej 2A, 76-100 Sławno, zwanego dalej PINB w Sławnie.

⁴ Pismo Prokuratora Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim z 11 sierpnia 2020 r. (znak: PR 1 Ds. 429.2020).

⁵ Akt powołania PINB w Sławnie z 20 grudnia 2004 r., znak: OR.I.1130-3/04.

⁶ Zwanego dalej Inspektoratem.

⁷ Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 1/2014 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sławnie z 2 stycznia 2014 r. w sprawie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sławnie, zwany dalej regulaminem organizacyjnym.

⁸ § 4 ust. 2 regulaminu organizacyjnego.

przeprowadzeniu kontroli doraźnej i udzielanie imiennych upoważnień do wykonywania inspekcji terenowych oraz kontroli obowiązkowych, a także udzielanie imiennych upoważnień pracownikom Inspektoratu do podpisywania decyzji administracyjnych i postanowień⁹. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym podczas nieobecności PINB w Sławnie zastępuje go wskazany pracownik inspektoratu¹⁰.

Ustaień stanu faktycznego i ocen dokonano na podstawie dokumentów udostępnionych przez Asesora Prokuratury Rejonowej w Sławnie, dokumentów, informacji i materiałów pozyskanych od PINB w Sławnie oraz Starosty Sławieńskiego z uwzględnieniem ustaleń z kontroli przeprowadzonej w terenie.

1. Ustalenia dotyczące stanu faktycznego w sprawie budowy oraz stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. [...].

Starosta Sławieński zatwierdził¹¹ projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku apartamentowo-mieszkalnego na działce nr (...) położonej w obrębie ewidencyjnym (...), gmina (...). Według wyjaśnień Starosty Sławieńskiego decyzja wraz z projektem budowlanym branży architektonicznej, branży konstrukcyjnej, branży sanitarnej, branży elektrycznej oraz dokumentacją dotyczącą geotechnicznych warunków posadowienia została przekazana¹² do PINB w Sławnie¹³. Natomiast kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁴, że nie pamięta czy przekazano komplet dokumentów zatwierdzonych ww. decyzją.

Szczegółowe warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych określonych w decyzji:

- a) roboty należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowlanych,
- b) inwestor jest zobowiązany do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego,
- c) inwestor jest zobowiązany przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie,
- d) kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki oraz umieścić na budowie lub rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Zgodnie z zapisami projektu budowlanego zatwierdzonego pierwotnym pozwoleniem na budowę¹⁵ budynek apartamentowo-mieszkalny został zaprojektowany w północnej części działki o nr ewidencyjnym (...). Charakterystyczne parametry techniczne budynku w części opisowej projektu określono na:

- a) powierzchnię zabudowy – 383 m²;
- b) powierzchnię użytkową – 2170,50 m²;
- c) powierzchnię całkowitą – 2533 m²;
- d) kubaturę – 7527 m³;
- e) wysokość budynku – 21,00 m;
- f) liczbę pięter – 6 oraz dodatkowo parter.

⁹ § 5 ust. 1 regulaminu organizacyjnego.

¹⁰ § 5 ust. 3 regulaminu organizacyjnego.

¹¹ Decyzją nr 526/2014 z 14 października 2014 r. (znak: BS.6740.820.2014.VII).

¹² Dnia 17 listopada 2014 r.

¹³ Wyjaśnienia Starosty Sławieńskiego z 30 stycznia 2023 r., znak: BS.6740.39.2023.VII.

¹⁴ Pismem z 26 stycznia 2023 r. (znak: PINB.0910.1.1.2023.JJ).

¹⁵ Nr 526/2014 z 14 października 2014 r. (znak: BS.6740.820.2014.VII).

Wg części rysunkowej projektu:

- a) poziom zero budynku (...) – wg przekroju pionowego A-A;
- b) wysokość położenia górnej krawędzi stropodachu nad siódmą kondygnacją – (...) – wg przekroju pionowego A-A.

Jednocześnie wskazano, że parter będzie spełniał funkcje usługowe i techniczne, a pozostałe kondygnacje pełnić będą funkcję 32 apartamentów mieszkalnych, tj.

- 20 apartamentów po 52,7 m²;
- 10 apartamentów po 31,7 m²;
- 2 apartamenty po 89,4 m².

Ponadto według zapisów projektu budowlanego na działce (...) oraz sąsiednich przewidziano 32 miejsca postojowe, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej. Natomiast na części graficznej projektu zagospodarowania terenu miejsca postojowe usytuowano na działce (...) i oznaczono symbolami „P” i „N”.

Na wniosek¹⁶ inwestora Starosta Sławieński wydał¹⁷ dziennik budowy¹⁸.

Inwestor dokonał¹⁹ zawiadomienia o zamierzonym terminie²⁰ rozpoczęcia robót budowlanych. Z dokumentu tego wynika, że roboty budowlane zostaną rozpoczęte w dniu 7 listopada 2014 r., a inwestor na kierownika budowy powołał mgr inż. (...). Z treści zawiadomienia wynika, że zostały dołączone do niego:

- oświadczenie kierownika budowy/kierowników robót o podjęciu obowiązków oraz inspektora nadzoru/inspektorów nadzoru w przypadku ich ustanowienia,
- informacje zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
- kserokopię ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W trakcie kontroli, zarówno w toku czynności w siedzibie jednostki kontrolowanej oraz w siedzibie prokuratury, nie przedstawiono dokumentów, które wg treści były dołączone do zawiadomienia o rozpoczęciu robót.

Na wniosek²¹ inwestora Starosta Sławieński wydał decyzję²² zmieniającą pierwotne pozwolenie na budowę zatwierdzając zamienny projekt architektoniczno-budowlany pn. „Budowa budynku apartamentowo-mieszkalnego, działka nr (...)”²³, obręb ewidencyjny (...), gmina (...). Jak wynika z rozstrzygnięcia decyzji zmiany dotyczyły „projektu architektoniczno-budowlanego budynku apartamentowo-mieszkalnego – zmiana powierzchni użytkowej, kubatury i rzędnej wysokości budynku”. Według wyjaśnień Starosty Sławieńskiego decyzja zmieniająca wraz z projektem architektoniczno-budowlanym zamiennym została przekazana²⁴ do PINB w Sławnie²⁵. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁶, że (...) *kopię ostatecznej*

¹⁶ Brak daty na wniosku. Data wpływu do Starostwa Powiatowego w Sławnie 3 listopada 2014 r.

¹⁷ 3 listopada 2014 r.

¹⁸ Nr 380/2014r.

¹⁹ 3 listopada 2014 r.

²⁰ 10 listopada 2014 r.

²¹ Z dnia 20 października 2017 r. (data wpływu do Starosty Sławieńskiego 26 października 2017 r.)

²² Decyzją Nr 711/2017 z 27 grudnia 2017 r., (znak: BS.6740.767.2017.IV).

²³ Wójt Gminy (...) na wniosek inwestorów decyzją nr 7/17 z 2 lutego 2017 r. zatwierdził podział nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym jako działka (...) na dwie działki o numerach ewidencyjnych (...).

²⁴ Dnia 1 sierpnia 2018 r.

²⁵ Wyjaśnienia Starosty Sławieńskiego z 30 stycznia 2023 r., znak: BS.6740.39.2023.VII.

²⁶ Pismem z 26 stycznia 2023 r., (znak: PINB.0910.1.1.2023.JJ).

decyzji Starosty Sławieńskiego z dnia 27 grudnia 2017 r. otrzymał 27.08.2019 r. oraz wyjaśnił²⁷, że nie pamięta czy przekazano komplet dokumentów zatwierdzonych ww. decyzją.

Zgodnie z zapisami części opisowej ww. projektu architektoniczno-budowlanego:

- a) na działce (...) oraz sąsiednich przewidziano 32 miejsca postojowe, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej,
- b) charakterystyczne parametry techniczne wynoszą:
 - powierzchnia zabudowy – 383 m³;
 - powierzchnia użytkowa – 2170,50 m²;
 - powierzchnia całkowita – 2533 m²;
 - kubatura – 7527 m³;
 - wysokość budynku – 21,00 m;
 - liczba pięter – 7 oraz dodatkowo parter.
- c) parter będzie spełniał funkcje usługowe i techniczne, a pozostałe kondygnacje pełnić będą funkcję 32 apartamentów mieszkalnych, tj.
 - 24 apartamenty po 52,7 m²;
 - 12 apartamentów po 31,7 m²;
 - 2 apartamenty po 89,4 m².

Wg części rysunkowej projektu:

- a) poziom zero budynku (...) – wg przekroju pionowego A-A;
- b) wysokość położenia górnej krawędzi stropodachu nad ósmą kondygnacją wynosi + (...) bez podania jednostki miary – wg przekroju pionowego A-A;
- c) oznaczenie miejsc postojowych – brak projektu zagospodarowania terenu.

Z ustaleń zespołu kontrolerów GUNB wynika, że PINB w Sławnie nie przeprowadził kontroli budowy budynku apartamentowo-mieszkalnego w (...). Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁸, że *Wszystkie kontrole są u nas dokumentowane w formie protokołów z czynności. Jeżeli była taka kontrola to jest dołączona do teczki odbiorowej, znak: PINB.5121.61.2020, która jest w posiadaniu Prokuratury. Ponadto wyjaśnił²⁹, że Kontrola budowy nie została przeprowadzona.*

Do Inspektoratu wpłynął³⁰ wniosek o pozwolenie na użytkowanie budynku apartamentowo-mieszkalnego w (...) przy ul. (...), na działce o nr ew. (...). Na wniosku znajduje się adnotacja pracownika inspektoratu³¹ o treści: „Doręczono komplet dokumentacji”. Adnotacja nie została opatrzona datą. Z treści wniosku wynika, że dołączono do niego:

1. Kserokopię decyzji pozwolenia na budowę.
2. Oryginał dziennika budowy.
3. Oświadczenie kierownika budowy wraz z kserokopią aktualnego zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego:
 - o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania z ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu,

²⁷ Pismem z 26 stycznia 2023 r., (znak: PINB.0910.1.1.2023.JJ).

²⁸ Pismem z 26 stycznia 2023 r., (znak: PINB.0910.1.1.2023.JJ).

²⁹ Pismem z 23 lutego 2023 r., (znak: PINB.0910.1.2.2023.MSz).

³⁰ 17 czerwca 2020 r.

³¹ Katarzyny Raczyńskiej – inspektora.

- o zastosowaniu wyrobów budowlanych w budownictwie,
 - oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania.
4. Dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe.
 5. Dokumentację techniczną powykonawczą.
 6. Oświadczenie o braku uwag i sprzeciwu ze strony organów wymienionych w art. 56 ustawy Prawo budowlane.

Natomiast nie wynika jednoznacznie jakie protokoły badań i sprawdzeń oraz protokoły odbioru przyłączy do budynku zostały do niego dołączone.

Następnie PINB w Sławnie m.in. na podstawie art. 55 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego³² oraz art. 31zy¹ ust.1 ustawy Covid-19³³ nie wniósł³⁴ sprzeciwu do złożonego wniosku o pozwolenie na użytkowanie.

Oświadczeniem z 26 czerwca 2020 r. pełnomocnik inwestora potwierdził odbiór dokumentów, o których mowa w art. 57 ust. 8 Prawa budowlanego, tj.:

1. Oryginał dziennika budowy – 1 egz.
2. Inwentaryzację geodezyjną powykonawczą obiektu wraz z przyłączami – 1 egz.
3. Protokół kominiarski o stanie technicznej sprawności przewodów dymowych, wentylacyjnych i spalinowych – 1 egz.
4. Protokół pomiarów instalacji elektrycznej wewnętrznej i odgromowej – 3 egz.

W wyniku prowadzenia postępowania skargowego i w związku z dokonanymi ustaleniami Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego wystąpił do Wojewody Zachodniopomorskiego o zbadanie zgodności z prawem ww. decyzji z 27 grudnia 2017 r. Wojewoda decyzją³⁵ stwierdził nieważność ww. decyzji. Od powyższej decyzji strona odwołała się do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją³⁶ uchylił zaskarżoną decyzję Wojewody Zachodniopomorskiego w całości oraz stwierdził, że decyzja Starosty Sławieńskiego z 27 grudnia 2017 r. została wydana z naruszeniem prawa. Mając na uwadze powyższe decyzja Starosty Sławieńskiego nr 526/2014 z 14 października 2014 r. oraz decyzja Nr 711/2017 z 27 grudnia 2017 r. zmieniająca pierwotne pozwolenie na budowę pozostaje nadal w obrocie prawnym.

Niezależnie od powyższego w udostępnionych do kontroli aktach znajdowały się m.in.:

1. Dziennik budowy nr 380/2014 r. wydany 3 listopada 2014 r.:
 - a) na pierwszej stronie wpisu dokonał kierownik budowy posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz inspektor nadzoru

³² Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.).

³³ 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 r., poz. 374 z późn. zm.).

³⁴ Zaświadczenie z 26 czerwca 2020 r. (znak: PINB.5121.61.1.2020.KR) podpisane przez PINB w Sławnie – Jolantę Jabłońską.

³⁵ Z dnia 24 czerwca 2022 r., (znak: AP-2.7840.59.2022. AN).

³⁶ Z 17 maja 2023 r., (znak: DOA.7110.235.2022.RKS).

inwestorskiego również w branży konstrukcyjno-budowlanej. Natomiast dziennik budowy nie zawiera wpisów kierowników robót, jak i inspektorów nadzoru inwestorskiego w pozostałych specjalnościach.

- b) nie zawiera wpisu inspektora nadzoru potwierdzającego odbiór robót zgłoszonych przez kierownika budowy³⁷ wpisem³⁸ o treści: „Zgłaszam zbrojenie stropu nad Vp do odbioru”,
- c) nie zawiera wpisu inspektora nadzoru zezwalającego na dokonanie przez kierownika budowy³⁹ robót budowlanych udokumentowanych wpisem⁴⁰ o treści: „Zabetonowano strop nad Vp”,
- d) nie zawiera wpisu kierownika budowy⁴¹ dotyczącego zgłoszenia do odbioru zrealizowanych robót budowlanych udokumentowanych wpisem⁴² o treści: „ (...) Wykonano: - strop nad V piętrem, rozpoczęto murowanie ścian na parterze i I piętrze”,
- e) nie zawiera wpisu kierownika budowy⁴³ dotyczącego zgłoszenia do odbioru zrealizowanych robót budowlanych udokumentowanych wpisem⁴⁴ o treści: „Zakończono konstrukcję VI piętra (ściany, strop). Trwają prace murowe ścian działowych III, IV piętra. Wykonuje się okablowanie instalacji elektrycznej”,
- f) kierownik budowy dokonał:
 - wpisu⁴⁵ o treści: „Zakończono montaż stolarki zewnętrznej otworowej PCV na III i IV piętrze. Trwają prace instalacyjne w budynku”,
 - wpisu⁴⁶ o treści: „Zakończono roboty budowlane i wykończeniowe lokali mieszkalnych oraz części wspólnych i klatki schodowej. Równocześnie zakończono prace związane z instalacjami budowlanymi w obiekcie poprzedzone przeprowadzeniem niezbędnych prób i sprawdzeń. Uporządkowano i zagospodarowano teren wokół budynku”,
- g) kierownik budowy dokonał ostatniego wpisu⁴⁷ o treści: „Potwierdzam wysokość budynku wynoszącą 21,08 m, zgodnie z pomiarem geodezyjnym. Zakończono wszystkie prace,
- h) nie zawiera wpisów wskazujących na kolejność zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót budowlanych w zakresie VII kondygnacji oraz instalacji sanitarnych i elektrycznych,
- i) nie zawiera wpisów dotyczących wykonywania robót budowlanych (w branży konstrukcyjnej i instalacyjnej) w zakresie VIII kondygnacji,
- j) nie zawiera wpisów dotyczących wykonywania robót budowlanych w zakresie biegu schodowego pomiędzy VI i VII kondygnacją oraz VII i VIII kondygnacją,
- k) nie zawiera wpisów dotyczących wykonywania robót budowlanych w zakresie węzła cieplnego,
- l) nie zawiera wpisów wskazujących do zgłaszania przez kierownika budowy do odbioru robót zrealizowanych w okresie od 8 września 2015 r. do 20 grudnia 2017 r.,

³⁷ (...).

³⁸ Z 10 czerwca 2015 r.

³⁹ (...).

⁴⁰ Z 11 czerwca 2015 r.

⁴¹ (...)

⁴² Z 6 lipca 2015 r.

⁴³ (...)

⁴⁴ Z 8 września 2015 r.

⁴⁵ Z 14.09.2015 r.

⁴⁶ Z 15 stycznia 2018 r.

⁴⁷ Z 6 września 2018 r.

- m) nie zawiera wpisów o przeprowadzonych wymaganych próbach szczelności instalacji sanitarnych bądź informacji o fakcie sporządzenia na oddzielnych arkuszach protokołów w ww. zakresie. W dzienniku budowy znajduje się jedynie za wpis⁴⁸ kierownika budowy m.in. o treści: „Przeprowadzono próby szczelności podposadzkowej instalacji c.o.”,
- n) nie zawiera wpisów o ewentualnych odstępstwach od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę.
2. Protokół końcowy technicznego odbioru przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej do działki nr (...) przy ul. (...) z 21 listopada 2017 r.
 3. Protokół próby szczelności instalacji centralnego ogrzewania (podłogowe - strona wschodnia) w budynku apartamentowo-mieszkalnym na działce nr (...), obręb ew. (...) z 15 stycznia 2018 r. W treści tego dokumentu wskazano, że roboty wykonano bez usterek zgodnie z warunkami technicznymi i projektem.
 4. Protokoły próby szczelności instalacji centralnego ogrzewania dla lokali usługowych w budynku apartamentowo-mieszkalnym na działce nr (...), obręb ew. (...) z 15 stycznia 2018 r.
 5. Protokół próby szczelności instalacji centralnego ogrzewania (grzejniki – parter) w budynku apartamentowo-mieszkalnym na działce nr (...), obręb ew. (...) z 15 stycznia 2018 r.
 6. Protokół próby szczelności instalacji centralnego ogrzewania (podłogowe - strona zachodnia) w budynku apartamentowo-mieszkalnym na działce nr (...), obręb ew. (...) z 15 stycznia 2018 r.
 7. Protokół próby szczelności instalacji wodnej w budynku apartamentowo-mieszkalnym na działce nr (...), obręb ew. (...) z 15 stycznia 2018 r.
 8. Protokół z przeprowadzonej próby szczelności instalacji deszczowej dla budynku apartamentowo-mieszkalnego znajdującego się na działce oznaczonej nr ewid. (...) położonej w obrębie (...) z 15 stycznia 2018 r.
 9. Protokół z przeprowadzonej próby szczelności instalacji kanalizacyjnej dla budynku apartamentowo-mieszkalnego znajdującego się na działce oznaczonej nr ewid. (...) położonej w obrębie (...) z 15 stycznia 2018 r.
 10. Oświadczenie z 16 stycznia 2018 r. kierownika budowy⁴⁹ wskazujące, że wbudowane na obiekcie budynku apartamentowo-mieszkalnego w (...), działka ew. (...) wyroby budowlane posiadały odpowiednie oznakowanie B lub CE i załączoną informację o wyrobie, instrukcję jeżeli była wymagana, a dopuszczone do stosowania w budownictwie przed 1 maja 2004 r. posiadały potwierdzenie zgodności wyrobu z odpowiednim dokumentem odniesienia. Pozostałe były wprowadzone do obrotu zgodnie z aktualnymi przepisami.
 11. Opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z 31 stycznia 2018 r. nie wnosząca sprzeciwu do użytkowania budynku apartamentowo-mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr (...) obręb ewidencyjny (...).
 12. Informacja geodety⁵⁰ z 6 września 2018 r. wskazująca, że wysokość części mieszkalnej budynku położonego na działce (...) w obr. (...) wynosi 21,8 m.
 13. Informacja (bez daty) geodety⁵¹ dotycząca usytuowania obiektu budowlanego wskazująca, że budynek położony na działce (...), obręb (...) został wykonany zgodnie z projektem zagospodarowania działki w oparciu o pozwolenie na budowę

⁴⁸ Z 16 sierpnia 2017 r.

⁴⁹ (...).

⁵⁰ (...).

⁵¹ (...).

Starosty Sławieńskiego z 14 października 2014 r., nr 526/2014. Kierownik jednostki kontrolowanej na wystąpienie kontrolerów w jakim dniu otrzymał ww. dokument wyjaśnił⁵², że *Akta sprawy pozwolenia na użytkowanie: PINB.5121.61.2020 znajdują się w Prokuraturze Rejonowej w Sławnie.*

14. Protokół sprawozdawczo-odbiorczy nr 30/19 z 14 marca 2019 r. z dokonanej kontroli oględzin przewodów kominowych, podłączeń dymowych, spalinowych wentylacyjnych oraz urządzeń pomocniczo-kominowych, z którego wynika, że wykonano instalację kominową i podłączenia zgodnie z projektem.
15. Protokół nr 30/20 okresowej kontroli przewodów kominowych z 14 lutego 2020 r. dotyczący budynku położonego przy ul. (...). Wskazano w nim, że objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych odpowiadają przepisom. Wykonane konstrukcje i elementy mieszczą się w obowiązujących przepisach. Ponadto określono termin następnej kontroli na luty 2021 r.
16. Stanowisko Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Sławnie z 16 czerwca 2020 r. w zakresie ochrony przeciwpożarowej w sprawie zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym. Stanowisko nie wnosi sprzeciwu w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie, natomiast wnosi zastrzeżenie wynikające ze stwierdzenia niezgodności wykonania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej w zakresie braku zapewnienia klasy odporności ogniowej EI60 dla dwóch witryn apartamentów na najwyższej kondygnacji zlokalizowanych bezpośrednio przy wentylatorze oddymiającym klatkę schodową zgodnie z projektem wewnętrznej instalacji oddymiającej do odprowadzania dymu i ciepła w obrębie klatki schodowej. Niezależnie od powyższego, jak wynika z treści ww. stanowiska w ocenie KPPSP w Sławnie charakter stwierdzonych nieprawidłowości pozwala jednak na rozpoczęcie użytkowania obiektu, tym niemniej ich usunięcie jest niezbędne w celu zapewnienia wymaganego przepisami prawa poziomu bezpieczeństwa pożarowego.
17. Dokument z 23 maja 2020 r. pn. „Oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami” podpisany przez inspektora nadzoru⁵³ i projektanta⁵⁴, o treści:
 - a) budowa budynku apartamentowo-mieszkalnego na działce (...) w (...) zrealizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 526 z dnia 14.X.2014 r. oraz 711/2017 z dnia 27.XII.2017 r. i zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami określonymi w art. 5 ustawy Prawo budowlane,
 - b) teren budowy został doprowadzony do należytego stanu i porządku,
 - c) w stosunku do rozwiązań projektu dokonano zmiany wysokości budynku z (...),
 - d) dokonano pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych w sposób zgodny z przepisami, o których mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.
18. Oświadczenie z 23 maja 2020 r. pełnomocnika inwestora informujące, że kierownik budowy⁵⁵ zmarł we wrześniu 2018 r.
19. Oświadczenie z 17 czerwca 2020 r. inwestora wskazujące, że po zakończeniu budowy przy ul. (...) zawiadomił Państwową Inspekcję Sanitarną oraz Państwową Straż Pożarną, które nie wniosły sprzeciwu.

⁵² Pismem z 23 lutego 2023 r., (znak: PINB.0910.1.2.2023.MSz).

⁵³ (...)

⁵⁴ (...)

⁵⁵ (...).

20. Karta informacyjna wskazującą m.in. że budynek ma 8 kondygnacji nadziemnych i znajduje się w nim 36 mieszkań dwuizbowych i dwa czteroizbowe oraz 2 lokale użytkowe.

Ponadto podczas czynności kontrolnych Prokurator Prokuratury Rejonowej w Sławnie udostępnił również m.in.:

1. Operat techniczny sporządzony z czynności dotyczących badania pionowości szybu windowego na dzień 22 kwietnia 2016 r. Dokument podpisany przez uprawnionego geodetę (...). Na stronie tytułowej tego dokumentu zawarto m.in. oznaczenie obiektu: woj. zachodniopomorskie, gmina (...), obręb (...), obiekt Apartamentowiec (...). Z treści tego dokumentu wynika że ww. czynności obejmowały badanie pionowości szybu windowego od parteru do VII piętra względem parteru.
2. Pismo (...) adresowane do Starosty Sławieńskiego z 7 grudnia 2017 r. o wycofanie wniosku o pozwolenie na budowę, tj. zmianę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 14.10.2017 r., Nr 526/2014 znak sprawy nr BS.6740.820.2014 (dokument ten nie zawiera żadnej adnotacji o jej dostarczeniu do właściwego organu).

Do jednostki kontrolowanej **wpłynęły cztery wystąpienia o podjęcie działań**. Trzy dotyczyły stanu technicznego budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), jedno dotyczyło nieprawidłowości przy realizacji ww. budynku.

W pierwszym wystąpieniu⁵⁶ z 10 lutego 2022 r. zatytułowanym „wniosek o kontrolę stanu technicznego budynku Wspólnoty Mieszkaniowej – działka (...) obręb (...)”⁵⁷, *wnioskodawca oczekuje od PINB w Sławnie podjęcia natychmiastowej kontroli budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, której wnioski doprowadzą do usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w ekspertyzie technicznej*. Do pisma dołączono m.in. ekspertyzę techniczną budowlaną⁵⁸ z 15 czerwca 2021 r. dotyczącą ustalenia stanu technicznego elementów budynku w związku ze stwierdzonymi usterkami i wadami w trakcie jego użytkowania. W ekspertyzie opisano stwierdzone w trakcie oględzin⁵⁹ uszkodzenia:

a) balkonów:

Stan techniczny wypraw w rejonie zawilgoceń należy uznać w ocenie ogólnej jako niezadawalający⁶⁰ i zły⁶¹, koniecznym jest pilne podjęcie działań naprawczych usuwających przyczyny oraz skutki stwierdzonych przecieków i zawilgoceń.

b) tarasu:

W zakresie tarasów wymieniono wady: wykonania warstwy nawierzchni posadzki; izolacji przeciwwodnej tarasu nad VI piętrem; połączenia posadzki

⁵⁶ Złożone w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przez (...). Wystąpienie wpłynęło do Inspektoratu dnia 16 lutego 2022 r.

⁵⁷ Wniosek podpisany przez (...) (Pełnomocnictwo z 15 listopada 2021 r. upoważniające radcę prawnego (...) do zastępowania Wspólnoty Mieszkaniowej przed m.in. organami administracji publicznej).

⁵⁸ Ekspertyzę sporządził (...) – rzeczoznawca budowlany w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Budowlanych pod pozycją (...).

⁵⁹ Badania i oględziny budynku przeprowadzone 28-30 maja 2021 r.

⁶⁰ W elementach budynku występują lokalne silne uszkodzenia, lokalne ubytki, celowy jest remont kapitalny, (51-70 % zużycia technicznego).

⁶¹ W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, (71 100 % zużycia technicznego).

tarasu ze ścianami osłonowymi lokalu na VII kondygnacji; rozplanowania poziomów warstw podłogowych tarasu w korelacji z warstwami izolacji przeciwwodnej i termicznej oraz poziomów posadzki zewnętrznej; wykonanie spadków powierzchni tarasu, kotwienia podpór balustrady. Nie dokonano oceny ogólnego stanu technicznego tarasu.

c) konstrukcji balustrad balkonowych:

Zdaniem autora ekspertyzy nie ma podstaw do stwierdzenia, że przyjęty do zastosowania system konstrukcji balustrady jest wadliwy, natomiast istotne dwa błędy wykonawcze związane ze scalaniem elementów konstrukcyjnych oraz ich kotwieniem (tu przebicie warstw izolacyjnych), a także wadliwym montażem wypełnienia stwierdzonym w trakcie oględzin obiektu, powodują że balustradę w ocenie bezpieczeństwa konstrukcji należy uznać jako znajdującą się w stanie technicznym przed awaryjnym⁶². Natomiast w ocenie ogólnej balustrada znajduje się w stanie technicznym średnim⁶³.

d) zabezpieczenia okien i witryn:

Autor ekspertyzy wskazał, że na obiekcie w miejscach okien na całą wysokość ściany, gdzie nie występują balkony zamontowano szyby termiczne – izolacyjne bez wskazania (cechy producenta), że są szybami bezpiecznymi o symbolach producenta. W konkluzji zalecił, aby w miejscach gdzie zamontowano szyby nie spełniające wymogów bezpieczeństwa należy zdemonstrować istniejące i zamontować szyby ze szkła bezpiecznego.

e) pęknięcie ramiaków okien balkonowych:

Jako przypuszczalną przyczynę uszkodzenia profili słupków konstrukcyjnych środkowych drzwi tarasowych wskazano złe zamocowanie poziomego dolnego ramiaka w podłożu lub wadę materiałową.

f) pęknięcie poziome płytek ściennych (pierwsza warstwa ponad posadzką) w rejonie brodzików łazienkowych:

Przyczyną powstania takich pęknięć jest nieprawidłowe wykonanie dylatacji na styku płytek posadzkowych i ściennych.

g) spękania ścian i sufitów w lokalach zlokalizowanych na VII piętrze:

Autor ekspertyzy uważa, że wielkość zarysowań, spękań nie wskazuje na zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji oraz nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania.

h) uszkodzenie drzwi wejściowych:

Nie dokonano oceny ogólnego stanu technicznego drzwi.

i) uszkodzenie muru oporowego przy wejściu do budynku:

Stwierdzono wadliwe wykonanie konstrukcji murku. Nie dokonano oceny ogólnego stanu technicznego drzwi.

Autor ekspertyzy odniósł się także do:

a) wymogów przeciwpożarowych:

W trakcie oględzin⁶⁴ stwierdzono istotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego (...) oraz wymogów określonych w przepisach Warunków Technicznych (Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). W konkluzji autor ekspertyzy wskazał, że konieczne jest podjęcie

⁶² Elementy, wykazujące nadmierne ugięcia i zarysowania, świadczące o przekroczeniu stanów granicznych nośności i użytkowości, a także wykazujące istotne uszkodzenia, ubytki itp.

⁶³ W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; celowy jest częściowy remont kapitalny, (31-50 % zużycia technicznego),

⁶⁴ Badania i oględziny budynku przeprowadzone 28-30 maja 2021 r.

prac budowlanych naprawczych elementów konstrukcyjno-budowlanych w zakresie dostosowania do wymogów projektu budowlanego obejmujących 5 elementów odstępstw od projektu:

- nie zamontowano drzwi wejściowych do mieszkań – apartamentów spełniających warunek odporności ogniowej EI30 – wstawiono drzwi zwykłe płycinowe z płycinowymi ościeżnicami,
- w obrębie klatki schodowej nie wykonano zamknięć szachtów instalacyjnych materiałów spełniających warunek odporności ogniowej EI30 zarówno od strony lokali mieszkalnych, jak i od strony klatki schodowej,
- nie uszczelniono przepustów instalacyjnych w ścianach i stropach będących oddzieleniami przeciwpożarowymi materiałami o odporności ogniowej EI60 – dotyczy szachtów instalacyjnych w obrębie klatki schodowej,
- brak ścianki oddzielenia przeciwpożarowego w poziomie parteru między klatką schodową a korytarzem wejściowym,
- nie zamontowano drzwi stanowiących wyjście ewakuacyjne z klatki schodowej i budynku jako otwierane automatycznie o szer. 120 cm.

b) wysokości budynku:

Z dokonanych pomiarów⁶⁵ wysokości poszczególnych kondygnacji wynika, że łączna wysokość budynku wynosi od poziomu (...). Natomiast wysokość budynku nad poziom morza około (...).

Pismem z 22 lutego 2022 r. Zachodniopomorski WINB przekazał organowi powiatowemu pismo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 11 lutego 2022 r. wraz z ekspertyzą techniczną budynku przy ul. (...), pełnomocnictwem WM (...), uchwałą nr 1 wyboru zarządu oraz wnioskiem adresowanym do PINB w Sławnie z 10 lutego 2022 r. W piśmie tym WINB wskazał m.in., że (...) *wojewódzcy inspektorzy nie są kompetentni do władczego ingerowania w postępowania prowadzone przez inspektorów powiatowych, w tym nie są kompetentni do nakazania im wszczęcia postępowania, także w sprawach, w których rozpatrują skargi wnoszone na powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego. Innymi słowy, wojewódzcy inspektorzy nadzoru budowlanego nie zostali umocowani do sprawowania funkcji nadzorczych wobec podległych im instancyjnie powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego.*

W związku z niemożliwością dotrzymania terminu określonego w art. 35 kpa, PINB w Sławnie zawiadomił⁶⁶ Wspólnotę Mieszkaniową (...) o nowym terminie załatwienia wniosku, tj. 16 kwietnia 2022 r.

Drugie wystąpienie⁶⁷, które wpłynęło do wiadomości PINB w Sławnie, dotyczyło nieprawidłowości przy realizacji budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Zawierało ono m.in. informację, że *Wspólnota Mieszkaniowa wykonała pomiar wysokości budynku, a jego wysokość potwierdza (...) dokument wykonany przez uprawnionego geodetę. Potwierdza to ustalenia Urzędu Morskiego przedstawione w pismach z 2017 roku oraz z 2019 r. W czasie kiedy PINB w Sławnie miał wiedzę o zastrzeżeniach Urzędu Morskiego faktyczna wysokość budynku nad poziomem*

⁶⁵ Badania i oględziny budynku przeprowadzone 28-30 maja 2021 r.

⁶⁶ Zawiadomienie z 9 marca 2022 r.

⁶⁷ Email (...) z 1 kwietnia 2022 r. przesłany do wiadomości PINB w Sławnie.

morza wynosiła (...) a zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie powinna przekraczać rzędnej 37,0 m n.p.m.

Do informacji załączono m.in.:

- a) Postanowienie z 5 grudnia 2017 r. Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku odmawiające uzgodnienia przedsięwzięcia polegającego na zmianie decyzji pozwolenia na budowę nr 526/2014 z 14 października 2014 r. Jak wskazano w postanowieniu zmiana polega na podniesieniu wysokości budynku przez wprowadzenie VIII kondygnacji.
- b) Pismo Urzędu Morskiego z 30 grudnia 2019 r., w którym wskazano m.in., że „(...) w zamiennym projekcie budowlanym wykonanym we wrześniu 2017 r. będącym załącznikiem do decyzji zmieniającej można odczytać, że budynek został nadbudowany, o jedną kondygnację, a mimo tego wysokość określono na (...). W wyniku szczegółowej analizy rysunku stwierdzić można, że jest on niespójny z pozostałymi rysunkami (spiętego w sposób nietrwały) zamiennego projektu budowlanego. Na przekroju pionowym zostały zmniejszone wysokości pomieszczeń na każdej kondygnacji o 5 cm (parter z 325 cm na 320 cm, a na wyższych kondygnacjach z 255 cm na 250 cm) oraz grubość stropu o kolejne 5 cm (z 30 cm na 25 cm) mimo, że opis warstw przekroju pozostał niezmienny i ma nadal 30 cm. Ponadto główne schody wewnętrzne pozostawiono bez zmian w stosunku do projektu pierwotnego, w którym poszczególne kondygnacje były o 10 cm wyższe. Zgodnie z projektem budowlanym z września 2014 r. przedmiotowy, budynek posiadał projektowaną wysokość (...). Nadbudowanie budynku o jedną kondygnację musiałoby zwiększyć jego wysokość o min. 2,80 m, nawet przy przyjęciu minimalnych wymiarów, wymaganych warunkami technicznymi. W wyniku nadbudowy budynek mógł zostać wyniesiony na wysokość (...). t.j. powyżej wysokości dopuszczanej w MPZP równej 37,0 m n.p.m. Powyższą wątpliwość dotyczącą rzeczywistej wysokości budynku potwierdza spostrzeżenie, że decyzję zmieniającą wydano 27 grudnia 2017 r., a budowę zgodnie z załączoną kopią ostatniej strony dziennika budowy zakończono już 15 stycznia 2018 r. Czas na zmiany w budynku wynosił więc niespełna dwa tygodnie, a dodatkowo z załączonej kopii dziennika wynika, że roboty dekarские zakończono już 20 grudnia 2017 r. t.j. przed uzyskaniem decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę. Tym samym całkowicie niemożliwe było dokonanie zmian wysokości każdej kondygnacji (rozpoczynając od kondygnacji przyziemia), tak by po dobudowaniu kolejnej kondygnacji nadal nie przekroczyć wysokości budynku dopuszczanej w ramach ustaleń MPZP. Załączone do wniosku oświadczenia z dn. 06.09.2018 r. kierownika budowy p. (...) w dzienniku budowy i osobne oświadczenie uprawnionego geodety p. (...), wskazujące na to, że budynek ma wysokość (...), nie posiadają merytorycznej wartości, gdyż nie podano poziomu względem, którego określono tę wysokość. Brak też jakiegokolwiek załącznika graficznego, który pozwoliłby zweryfikować przedkładane informacje. (...) zgodnie z informacją Inspektoratu Ochrony Nawigacyjnej Urzędu Morskiego w Słupsku z 18 grudnia 2019 r. przedmiotowy budynek „przesłania światło latarni morskiej w (...) w kierunku na drewniane ostrogi brzegowe” na odległości ok. 170 m od linii brzegowej, w przybliżonym sektorze 005°÷015°”.
- c) Mapę wykonaną przez Usługi Geodezyjno-Kartograficzne (...) na której naniesiono wysokość budynku oznaczonego (...)

Dnia 4 kwietnia 2022 r. pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej zwrócił się⁶⁸ do PINB w Sławnie o udzielenie informacji o aktualnie toczących się sprawach dotyczących budynku położonego w (...). Do pisma załączył swoje upoważnienie ogólne do reprezentowania wspólnoty przed m.in. organami administracji publicznej oraz uchwałą z 26 marca 2022 r.:

- a) nr 1/2022 w sprawie odwołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,
- b) nr 2/2022 w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,
- c) nr 3/2022 w sprawie uchylenia uchwały nr 6/2021 z 19 marca 2021 r.

W tym samym dniu wpłynął e-mail⁶⁹ informujący, iż Zarząd Wspólnoty (...) potwierdza przesłane 1 kwietnia 2022 r. stanowisko i oczekuje konkretnych działań od właściwych organów⁷⁰.

Kolejnego dnia PINB w Sławnie przesłał na adres (...) drugie ww. wystąpienie⁷¹ z prośbą o udzielenie informacji w sprawie nieprawidłowości przy realizacji budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Ponadto PINB w Sławnie zwrócił się o udzielenie informacji *kto jest prawnym pełnomocnikiem i jaki jest na dzień dzisiejszy prawny zarząd*.

Następnie PINB w Sławnie zwrócił⁷² się do (...) z prośbą o odniesienie się do pism, które Pan (...) wysłał do PINB w Sławnie podając się w dalszym ciągu jako pełnomocnik.

W tym samym dniu wpłynął email od (...) informujący, że jest jedynym pełnomocnikiem Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, natomiast w skład zarządu wspólnoty wchodzi: (...). Natomiast pełnomocnictwo udzielone radcy prawnemu (...) oraz umowa z administratorem (...) zostały przez nowy zarząd wypowiedziane ze skutkiem natychmiastowym.

Dnia 12 kwietnia 2022 r. do PINB w Sławie wpłynęło pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), pn.: cofnięcie wniosku, w którym wskazano, że z dniem 26 marca 2022 r. został odwołany dotychczasowy zarząd wspólnoty oraz powołany nowy. Pełnomocnictwo udzielone (...) zostało wypowiedziane ze skutkiem natychmiastowym. Ponadto w piśmie tym wskazano adres do doręczeń.

W tym samym dniu **wpłynęło trzecie wystąpienie** do PINB w Sławnie pn: „wniosek właścicieli lokali⁷³ do sprawy PINB.5162.16.1.2022.JJ o kontrolę stanu technicznego budynku Wspólnoty Mieszkaniowej – działka (...)”. Pełnomocnik 17 lokali mieszkalnych wnosi o wszczęcie kontroli stanu technicznego budynku Wspólnoty Mieszkaniowej – działka (...) w związku z nieprawidłowościami ujawnionymi w ekspertyzie technicznej budowlanej oraz opinii z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Pismem z 14 kwietnia 2022 r. PINB w Sławnie udzielił odpowiedzi (...) wskazując, że nie jest osobą uprawnioną do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Ponadto poinformował, że wszelkie wątpliwości należy rozstrzygać w drodze postępowania cywilnego, a PINB w Sławnie nie jest uprawniony do kwestionowania dokumentów wcześniej złożonych. O planowanych kontrolach organ nadzoru budowlanego będzie informował osoby uprawnione do reprezentowania wspólnoty.

⁶⁸ Drogą mailową od (...).

⁶⁹ (...)

⁷⁰ Informacja została przesłana także na adres: (...)

⁷¹ Email (...) z 1 kwietnia 2022 r.

⁷² Pismem z 8 kwietnia 2022 r.

⁷³ Reprezentowanych przez (...).

Organ powiatowy wyjaśnił także, iż zgodnie z art. 63§1 ustawy z 14.06 1960 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 poz. 735 ze zm.)-cyt.: *Podania (żądania, wyjaśnienia, odwołania, zażalenia mogą być wnoszone pisemnie, telegraficznie, za pomocą telefaksu lub ustnie do protokołu. Podania utrwalone w postaci elektronicznej wnoszą się na adres do doręczeń elektronicznych. Jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, podania wniesione na adres poczty elektronicznej organu administracji publicznej pozostawia się bez rozpatrzenia*", co oznacza, iż nie jest dopuszczalne wnoszenie podań w formie e-maili, tj. na adres e-mailowy organów administracji publicznej.

W tym dniu wpłynęła również wiadomość mailowa od (...), w której poinformował, że *nie stwierdzono żadnych wad zagrażających bezpieczeństwu ludzi, (...) usterki są sukcesywnie usuwane przez dewelopera.*

Pismem z 19 kwietnia 2022 r. PINB w Sławnie wystąpił do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o udzielenie informacji:

1. *Czy zgodnie o przedłożoną ekspertyzę techniczną sporządzoną przez Pana (...) posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej są wykonywane roboty budowlane?*
2. *Czy obiekt został wybudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości (...)?*
Wspólnota dnia 01.04.2022 r. przedłożyła nowy pomiar wysokości wykonany przez uprawnionego geodetę (...).

Dnia 20 kwietnia wpłynęła odpowiedź⁷⁴ (...), w którym wskazał, że zarząd nadal działa w składzie niezmienionym. W piśmie tym zwrócono uwagę, że PINB nie podjął żadnych działań wyjaśniających w oparciu o ekspertyzę, a wyznaczony termin 16 kwietnia minął bezskutecznie. Ponadto zażądano w imieniu właścicieli lokali podjęcia przez PINB w Sławnie działań naprawczych.

Dnia 29 kwietnia 2022 r. PINB w Sławnie otrzymał do wiadomości pismo⁷⁵ Zachodniopomorskiego WINB skierowane do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Przy piśmie tym Zachodniopomorski WINB przekazał organowi powiatowemu wiadomość mailową z 1 kwietnia 2022 r. i 4 kwietnia 2022 r. celem ustosunkowania się do podniesionych zarzutów oraz przekazanie odpowiedzi wraz ze skanami istotnych w sprawie dokumentów w terminie do 10 maja 2022 r. Ponadto Zachodniopomorski WINB przekazał PINB w Sławnie: opinię techniczną w zakresie ochrony przeciwpożarowej, sporządzoną w sierpniu 2021 r. i grudniu 2021 r., pismo Urzędu Morskiego w Szczecinie z 9 marca 2022 r, mapę geodezyjną sporządzoną przez Usługi Geodezyjno-Kartograficzne (...), celem wykorzystania w postępowaniu wyjaśniającym.

Pismem z 9 maja 2022 r. adresowanym do (...) PINB w Sławnie udzielił odpowiedzi na wniosek z 20 kwietnia 2022 r. wskazując, że już 14 kwietnia 2022 r. udzielono wyczerpującej odpowiedzi. W ocenie PINB organ nie jest uprawniony do kwestionowania dokumentów złożonych przez osoby uprawnione, tj. pełnomocników z ramienia właściciela oraz osób z uprawnieniami budowlanymi i geodezyjnymi. Wszelkie wątpliwości należy rozstrzygać w drodze postępowania cywilnego. Ponadto PINB poinformował, że wezwał obecnego pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej

⁷⁴ Na pismo PINB w Sławnie z 8 kwietnia 2022 r.,

⁷⁵ Stanowiące odpowiedź na e-mail Wspólnoty Mieszkaniowej na z dnia 1 kwietnia 2022 r. oraz 4 kwietnia 2022 r.

(...) do złożenia wyjaśnień dotyczących (...) *stanu technicznego na działce nr (...) w miejscowości (...).*

Dnia 10 maja 2022 r. wpłynął kolejny email (...), w którym ponownie wskazał, że jest jedynym pełnomocnikiem zarządu wspólnoty. Do wiadomości mailowej dołączono opinię prawną z 12 kwietnia 2022 r. oceniającą zgodność z prawem odwołanie dotychczasowego składu osobowego zarządu i powołaniu nowego składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...).

Pismem z 10 maja 2022 r. PINB w Sławnie udzielił odpowiedzi na pismo Zachodniopomorskiemu WINB z 29 kwietnia 2022 r. dotyczące zarzutów podniesionych w wiadomości email z 1 kwietnia 2022 r. oraz 4 kwietnia 2022 r. w sprawie „wad budynku opisanych w ekspertyzie technicznej dotyczącej budynku apartamentowo-mieszkalnego. W piśmie tym poinformował, że prowadzi postępowanie wyjaśniające.

Czwarte wystąpienie jakie wpłynęło⁷⁶ do jednostki kontrolowanej to *wniosek właścicieli lokali do sprawy PINB.5162.16.1.2022.JJ o kontrolę stanu technicznego budynku Wspólnoty Mieszkaniowej – działka (...)*, którym popierają wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej o wszczęcie kontroli stanu technicznego budynku Wspólnoty Mieszkaniowej – działka (...) w związku z nieprawidłowościami ujawnionymi w ekspertyzie technicznej budowlanej oraz opinii z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Dnia 6 czerwca 2022 r. wpłynęło pismo Zachodniopomorskiego WINB adresowane do (...) – pełnomocnika Zarządu WM (...). W piśmie tym wojewódzki organ powiatowy wskazał, że emaile-skargi z 1 kwietnia 2022 r. i 4 kwietnia 2022 r. o nieotrzymaniu informacji dotyczących podjęcia przez PINB w Sławnie konkretnych czynności sprawdzających i doprowadzających budynek Wspólnoty do stanu zgodnego prawem, związanych z wadami budynku opisanymi w ekspertyzie technicznej, należy uznać za zasadne. W ocenie organu wojewódzkiego bezczynność PINB ustała z przesłaniem pisma z 19 kwietnia do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Zachodniopomorski WINB przypomniał PINB w Sławnie o przepisach art. 36 kpa.

Pismem z 10 czerwca 2022 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) poinformował, że budynek wybudowany na działce nr (...) jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, a wszelkie zgłaszane usterki są na bieżąco weryfikowane i usuwane. W budynku nie występują jakiegokolwiek usterki, które wpływają na bezpieczeństwo korzystania z samego budynku. Budynek w swoim funkcjonowaniu nie zagraża życiu i zdrowiu osób korzystających. Ponadto wskazano, że budynek został wybudowany w oparciu o dokumentację przygotowaną przez osoby uprawnione, które potwierdziły przeprowadzenie procesu budowlanego w sposób zgodny z przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz zapisami prawa miejscowego.

Pismem z 28 czerwca 2022 r. PINB w Sławnie zwrócił się do WM (...) o ustosunkowanie się do wniosku właścicieli lokali przy ul. (...), w terminie do 15 sierpnia 2022 r.

⁷⁶ Pismo właścicieli/członków lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 11 kwietnia 2022 r. wpłynęło do PINB w Sławnie dnia 2 czerwca 2022 r.

W związku z niemożliwością dotrzymania terminu określonego w art. 35 kpa PINB w Sławnie zawiadomił⁷⁷ o nowym terminie załatwienia wniosku, tj. 30 sierpnia 2022 r. Jako przyczynę niedotrzymania terminu wskazał przekazanie ww. wniosku Wspólnocie Mieszkaniowej (...), celem zajęcia stanowiska w sprawie stanu technicznego budynku. Jak wskazano w zawiadomieniu, po otrzymaniu odpowiedzi od wspólnoty, Pan (...) – pełnomocnik właścicieli lokali, zostanie poinformowany. W aktach sprawy brak pokwitowania doręczenia ww. zawiadomienia Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

W dniu 27 czerwca 2022 r. do Inspektoratu wpłynęła decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego⁷⁸ orzekająca o stwierdzeniu nieważności decyzji⁷⁹ Starosty Sławieńskiego, zmieniającej decyzję⁸⁰ zatwierdzającą zamienny projekt architektoniczno-budowlany pn. budowa budynku apartementowo-mieszkalnego na dz. nr (...). Następnie 14 lipca 2022 r. wpłynęło do wiadomości organu pismo Wojewody Zachodniopomorskiego adresowane do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, przy którym przesłano odwołanie⁸¹ od ww. decyzji wojewody stwierdzającej nieważność decyzji Starosty Sławieńskiego.

Dnia 18 sierpnia 2022 r. wpłynęła wiadomość mailowa z prośbą pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej (...) o przedłużenie terminu do złożenia odpowiedzi na pismo PINB.5162.16.7.2022.JJ do 30 sierpnia 2022 r. PINB nie udzielił odpowiedzi na ww. wystąpienie.

Pismem z 26 sierpnia 2022 r. pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej (...) wniósł o:

- a) nieuwzględnienie wniosku o kontrolę stanu technicznego budynku;
- b) przedłużenie do 30 września 2022 r. terminu do pełnego ustosunkowania się przez Wspólnotę Mieszkaniową do znajdujących się w sprawie dokumentów.

Ponadto w piśmie tym odniósł się do:

- a) wysokości budynku:

W ocenie pełnomocnika powoływana przez wnioskodawców opinia Urzędu Morskiego nie ma charakteru wiążącego dla organów administracji architektoniczno-budowlanej. Opinia ta była organom znana na etapie prowadzonego postępowania i po uwzględnianiu całokształtu okoliczności sprawy, w tym dokumentacji budowlanej, wszystkich opinii i uzgodnień, decyzja o pozwoleniu na budowę została zmieniona. Ponadto pełnomocnik wskazał, że Uchwała Rady Gminy (...) z dnia 19.12.2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) 333-ZMIANA w § 2 pkt 6 lit. d w sposób dość lakoniczny określa maksymalną wysokość budynków nad poziomem morza (ustala się wysokość zabudowy rzędnej 37,0 m.n.p.m.)". W związku z brakiem innych wskazań wydaje się więc, że zastosowanie znajduje tu §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym nie są wliczane do wysokości budynku m.in. takie elementy jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przykrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi. Powyższe może tłumaczyć rozbieżności pomiędzy poszczególnymi pomiarami.

- b) zastrzeżenia w zakresie opinii przeciwpożarowej:

⁷⁷ Zawiadomienie z 29 czerwca 2022 r.

⁷⁸ Z dnia 24 czerwca 2022 r., znak: AP-2.7840.59.2022.AN.

⁷⁹ Z 27 grudnia 2017 r., nr 711/2017.

⁸⁰ Z 14 października 2014 r., nr 526/2014.

⁸¹ Radcy prawnego (...) reprezentującego Wspólnotę Mieszkaniową (...).

W ocenie pełnomocnika powołana przez wnioskujących prywatna opinia w zakresie ochrony przeciwpożarowej nie może stanowić dowodu na istnienie jakichkolwiek poważnych nieprawidłowości. Jak bowiem wynika z treści samej opinii, opinia ta „nie dotyczy szczegółowej oceny zgodności wykonania użytkowania budynku na zgodność z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych i przeciwpożarowych, m.in. ze względu na nieprzeprowadzenie przez jej autora wizji wszystkich pomieszczeń oraz niemożność zapoznania się z pełną dokumentacją projektową oraz projektami wykonawczymi. Znaczna część wskazanych w opinii nieprawidłowości, jak np. składowanie materiałów palnych w pomieszczeniu technicznym w ciągach komunikacyjnych, wynikało z zaniedbań poprzedniego, odwołanego już zarządu Wspólnoty. Podobnie również jak w przypadku pomiarów geodezyjnych, mowa jest o opinii prywatnej sporządzonej na zlecenie osób, które mają w tym interes majątkowy.

Według pełnomocnika w budynku nie występują jakiejkolwiek usterki, które wpływają na bezpieczeństwo korzystania z samego budynku. Budynek w swoim funkcjonowaniu nie zagraża życiu i zdrowiu osób korzystających. Ponadto, budynek został wybudowany w oparciu o dokumentację przygotowaną przez osoby uprawnione, które potwierdziły przeprowadzenie procesu budowlanego w sposób zgodny z przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz zapisami prawa miejscowego. W zakresie ochrony przeciwpożarowej przed oddaniem budynku do użytkowania przeprowadzona została szczegółowa kontrola ze strony Komendy Powiatowej Straży Pożarnej Sławnie (znak spraw: PZ.5564.15.2.2020), w wyniku której nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości. Stanowiskiem z dnia 16.06.2020 r. (PZ.5564.15.3.2020) Komendant Powiat Państwowej Straży Pożarnej w Sławnie nie wniósł sprzeciwu ani zastrzeżeń w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu.

Z uwagi na niezakończone postępowanie wyjaśniające i odwoławcze, PINB w Sławnie zawiadomił⁸² o konieczności przedłużenia terminu rozpatrzenia wniosku właścicieli lokali przy ul. (...). Nowy termin załatwienia sprawy wyznaczył do dnia 31 października 2022 r. W zawiadomieniu wskazał, że dokumenty dotyczące budynku apartamentowo- mieszkalnego przy ul. (...) zostały przekazane 18 sierpnia 2022 r. do Prokuratury Rejonowej w Sławnie. Ustalenia kontrolne wskazują, że przekazane do Prokuratury Rejonowej w Sławnie dokumenty dotyczyły oddawania do użytkowania, a nie stanu technicznego.

O planowanej na 7 listopada 2022 r. kontroli sprawdzającej stanu technicznego obiektu apartamentowo-mieszkalnego usytuowanego na działce nr (...) przy ul. (...) PINB w Sławnie zawiadomił⁸³ na podstawie art. 79 Kpa oraz art. 81 ust. 4 i art. 84 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. W zawiadomieniu tym wezwano⁸⁴ do udostępnienia przedmiotu oględzin oraz udziału w czynnościach kontrolnych osobiście lub przez przedstawiciela bądź pełnomocnika.

Pismem z 19 października 2022 r. Asesor Prokuratury Rejonowej w Sławnie wystąpił do powiatowego organu nadzoru budowlanego o przesłanie informacji czy PINB w Sławnie podejmował działania mające na celu kontrolę stanu technicznego budynku położonego w (...) przy ul. (...), a w przypadku negatywnej odpowiedzi o wskazanie

⁸² W dniu 29 sierpnia 2022 r.

⁸³ Zawiadomienie z 17 października 2022 r., doręczone Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej (...) dnia 21 października 2022 r.

⁸⁴ Na podstawie art. 50 § 1 i art. 85 § 1 i 2 kpa.

przyczyn braku wszczęcia tej kontroli mimo wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 10 lutego 2022 r.

W odpowiedzi na ww. wystąpienie pismem z 21 października 2022 r. PINB w Sławnie poinformował o prowadzonym przez organ powiatowy postępowaniu wyjaśniającym w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu apartamentowo-mieszkalnego usytuowanego na działce nr (...) przy ul. (...), mającym na celu zebranie materiału dowodowego dla potrzeb rozstrzygnięcia sprawy. Kontrola została wyznaczona na 7 listopada 2022 r.

W związku z niemożliwością dotrzymania terminu określonego w art. 35 kpa z uwagi na niezakończone postępowanie wyjaśniające i odwoławcze organ powiaty zawiadomił⁸⁵ o konieczności przedłużenia terminu rozpatrzenia wniosku właścicieli lokali przy ul. (...). Nowy termin załatwienia sprawy wyznaczył do dnia 15 grudnia 2022 r. W zawiadomieniu wskazał, że obecnie dokumenty dotyczące budynku apartamentowo-mieszkalnego przy ul. (...) są w posiadaniu Prokuratury Rejonowej w Sławnie. Natomiast Główny Urząd Nadzoru Budowlanego nie rozpatrzył jeszcze odwołań dotyczących pozwoleń budowlanych wydanych przez Starostę Powiatu Sławieńskiego. Dlatego organ przedłużył termin załatwienia sprawy. Ponadto ponownie wezwał do uiszczenia opłaty skarbowej od 14 pełnomocnictw załączonych do pisma.

W wyznaczonym terminie pracownicy Inspektoratu, w obecności przedstawiciela zarządu wspólnoty, przeprowadzili czynności kontrolne budynku apartamentowo - mieszkalnego. W ramach protokolarnych ustaleń dokonanych w zakresie udostępnionych 12 apartamentów oraz części wspólnych obiektu stwierdzono m.in. że:

- a) budynek jest VII piętrowy, na parterze znajdują się pomieszczenia techniczne (w części mieszkalnej), na piętrach od II do VI apartamenty (6 na każdej kondygnacji), na VII piętrze pomieszczenia techniczne,
- b) na klatce schodowej nie stwierdzono spękań, widoczne jedynie przerysowania ścian wynikające z użytkowania obiektu,
- c) z zewnątrz obiektu, tj. od ulicy (...) oraz od strony wejściowej do obiektu pęknięcia płyt balkonowych,
- d) w łazience apartamentu nr (...) widoczne spękania poprzeczne przy podłodze,
- e) przy drzwiach wejściowych do apartamentu nr (...) widoczne zacieki na suficie,
- f) na ścianie sypialni w apartamencie nr (...) widoczne niewielkie pęknięcia, rysy,
- g) na ścianie salonu apartamentu nr (...) widoczne pęknięcia poprzeczne,
- h) przy drzwiach balkonowych apartamentu nr (...) widoczne pęcherze od wody,
- i) w dwóch apartamentach brak jakichkolwiek uszkodzeń,
- j) budynek znajduje się w odpowiednim stanie technicznym.

W załączniku nr 1 do protokołu czynności PINB w Sławnie z 7 listopada 2022 r. wynika, że podczas kontroli przedłożono m.in. protokół⁸⁶ z okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na 5 lat oraz protokół⁸⁷ okresowej kontroli przewodów kominowych.

W protokole w punkcie dotyczącym zaleceń powiatowy organ nadzoru budowlanego zobowiązał przedstawiciela Wspólnoty do przedłożenia w terminie 14 dni książki obiektu budowlanego.

⁸⁵ Dnia 31 października 2022 r.

⁸⁶ Z dnia 8 września 2022 r.,

⁸⁷ Z 6 września 2022 r.

Wyniki kontroli zostały przesłane⁸⁸ do Prokuratury Rejonowej w Sławnie. W ocenie PINB w Sławnie wszystkie wymienione w protokole nieprawidłowości wynikają z użytkowania obiektu, nie stwarzają zagrożenia życiu i zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska. Natomiast z przedłożonych podczas kontroli dokumentów wynika, że budynek znajduje się w należyłym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne użytkowanie, co potwierdzają osoby⁸⁹ z uprawnieniami budowlanymi.

Dnia 14 listopada 2022 r. wpłynęło do PINB pismo pełnomocnika WM (...) ⁹⁰ adresowane do Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Sławnie. W piśmie tym wskazano m.in., że *według wiedzy Wspólnoty Mieszkaniowej w budynku położonym przy ul. (...) nie doszło do częściowej ani całkowitej zmiany sposobu użytkowania, a w szczególności budynek nie zmienił funkcji z budynku mieszkalnego na budynek zamieszkania zbiorowego (...) wszystkie wyodrębnione lokale sprzedane zostały jako lokale mieszkalne, co wynika z treści aktów notarialnych. Stanowią one odrębny przedmiot własności. Ewentualna zmiana sposobu użytkowania mogłaby więc dotyczyć wyłącznie poszczególnych lokali, a nie budynku jako całości lub jego części wspólnych administrowanych przez Wspólnotę. Jednakże, jak już zostało wskazane, Wspólnota Mieszkaniowa nie ma wiedzy, aby którykolwiek z właścicieli dokonał takiej zmiany (...).*

Pismem z 15 listopada 2022 r. Asesor Prokuratury Rejonowej w Sławnie wystąpił do organu powiatowego o przesłanie informacji o wynikach kontroli przeprowadzonej w dniu 7 listopada 2022 r. w tym przede wszystkim w zakresie wysokości budynku położonego w (...) a w przypadku odpowiedzi, negatywnej, prosił o przeprowadzenie w ciągu miesiąca kontroli wysokości tego budynku.

W związku z powyższym, PINB w Sławnie zwrócił⁹¹ się do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) o dostarczenie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, informacji dotyczącej pomiaru wysokościowego w/w obiektu sporządzonej przez uprawnionego geodetę. Wskazał jednocześnie, że pomiaru należy dokonać zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W dniu 30 listopada 2022 r. wpłynęło pismo pełnomocnika WM (...), przy którym przedłożono informację dotyczącą *pomiaru wysokościowego budynku apartamentowo-mieszkalnego położonego przy ul. (...) (zgodnie z § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i budowle)*. W informacji dotyczącej wysokości obiektu budowlanego wskazano, że *wysokość budynku mieszkalnego (...) od strony ul. (...), znajdującego się na dz. (...) wynosi (...). Dodatkowo na szczycie budynku znajduje się kondygnacja z pomieszczeniami technicznymi o wysokości (...).* Informacja ta została podpisana 24 października 2022 r. przez (...)

⁸⁸ Pismo PINB w Sławnie z 10 listopada 2022 r. stanowiące odpowiedź na wystąpienie Asesora Prokuratury Rejonowej z 19 października 2022 r.

⁸⁹ (...) - technik budowlany, uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, znak (...) - mgr inż inżynierii środowiska. uprawnienia w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych, kanalizacyjnych, (...), (...) - mistrz w rzemiośle elektrykomonterskim, uprawnienia budowlane w zakresie instalatorstwa elektrycznego, (...) - Mistrz Kominiarski, nr upr. (...).

⁹⁰ (...) – radcy prawnego.

⁹¹ Pismem z 17 listopada 2022 r.

Pismem z 7 grudnia 2022 r. PINB w Sławnie odpowiedział na pismo⁹² Asesora Prokuratury Rejonowej. W dokumencie tym wskazał, że zobowiązał Wspólnotę Mieszkaniową (...) do pomiaru wysokości obiektu. Dnia 30 listopada 2022 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przekazał kserokopię informacji dotyczącej pomiaru wysokościowego obiektu. Ponadto PINB w Sławnie poinformował, że organ nadzoru budowlanego nie jest wyposażony w narzędzia do pomiaru wysokich obiektów, w związku z powyższym żąda od inwestorów pomiaru wysokości obiektów.

W dniu 15 grudnia 2022 r. PINB w Sławnie zawiadomił o niemożliwości dotrzymania terminu określonego w art. 35 kpa. Organ powiatowy wskazał, że z uwagi na niezakończony postępowań wyjaśniający i odwoławczy zachodzi konieczność przedłużenia terminu rozpatrzenia wniosku właścicieli lokali przy ul. (...). Nowy termin załatwienia sprawy wyznaczył do dnia 28 lutego 2023 r. Jednocześnie wskazał, że obecnie dokumenty dotyczące budynku apartamentowo- mieszkalnego przy ul. (...) w dalszym ciągu są w posiadaniu Prokuratury Rejonowej w Sławnie. Natomiast Główny Urząd Nadzoru Budowlanego nie rozpatrzył jeszcze odwołań dotyczących pozwoleń budowlanych wydanych przez Starostę Powiatu Sławieńskiego. W związku z powyższym organ, przedłużył termin załatwienia sprawy.

PINB w Sławnie pismem z 16 lutego 2023 r. udzielił odpowiedzi na wystąpienie Pana (...). W odpowiedzi tej kierownik jednostki kontrolowanej poinformował m.in. o przeprowadzonych czynnościach kontrolnych⁹³ stanu technicznego budynku apartamentowo-mieszkalnego przy ul. (...) oraz dokonanych ustaleniach. Ponadto wskazał, że po rozpatrzeniu postępowania odwoławczego organ nadzoru budowlanego przystąpi do weryfikacji wszystkich przedłożonych pomiarów wysokości ww. budynku.

W związku z różnymi zapisami w opiniach, że wysokość budynku apartamentowo-mieszkalnego może być niezgodna z przepisami lokalnymi PINB w Sławnie wezwał⁹⁴ Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) do przedłożenia informacji opartej o pomierzoną wysokość, tj. wysokość pomierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (rzędna) lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni, dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. Ustalenia kontroli w terenie

Upoważnieni pracownicy Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego dokonali w dniach 25-26 stycznia 2023 r. czynności kontrolnych w terenie. Z czynności tych sporządzili protokół kontroli, który został przekazany członkowi Zarządu Wspólnoty. Podczas czynności kontrolnych ustalono, że na kontrolowanej działce znajduje się tylko 8 kondygnacyjny budynek mieszkalny niepodpiwniczony. Wejście główne do budynku z poziomu terenu. Na pierwszej kondygnacji znajdują się: 2 lokale z przeszklonymi ścianami zewnętrznymi usytuowane w budynku od strony wschodniej, północnej i zachodniej, pomieszczenie węzła cieplnego, pomieszczenie rozdzielni, korytarz prowadzący od wejścia głównego do klatki schodowej i windy.

⁹² Pismo z dnia 15 listopada 2012 roku sygn. akt 4291-0.DS.242.2022.

⁹³ W dniu 7 listopada 2022 r.

⁹⁴ Wezwaniem z 12 kwietnia 2023 r.

Od drugiej do siódmej kondygnacji znajduje się po 6 lokali mieszkalnych natomiast na VIII kondygnacji znajdują się 2 apartamenty z balkonami i ze wspólnym tarasem od strony północnej.

Na pierwszej kondygnacji pod schodami przy skrzynkach pocztowych składowane są m.in. złożone łóżka, stolik, skrzydło drzwiowe. Na klatce schodowej na każdej kondygnacji znajdują się 4 szachty instalacyjne.

Podczas oględzin 25 stycznia 2023 r. udostępniono 5 lokali mieszkalnych oznaczonych nr (...). Tylko w lokalu nr (...) w pomieszczeniu sypialni zamontowane okno z nawietrzakiem. W pozostałych ww. lokalach zamontowano okna bez nawietrzaków. W każdym z ww. lokali w pomieszczeniu łazienki znajduje się kratka wentylacyjna. W pokojach z aneksem kuchennym kanał wentylacyjny znajduje się jedynie w mieszkaniu nr (...). Kanał ten znajduje się w szafce nad okapem kuchennym i jest do niego za pomocą rury spiro podłączony okap kuchenny.

Podczas oględzin 26 stycznia 2023 r. udostępniono jeden lokal na pierwszej kondygnacji od ul. (...) nad wejściem, nad którym znajduje się reklama firmy (...), pomieszczenie węzła cieplnego, pomieszczenie gospodarcze, 4 lokale mieszkalne oznaczone nr (...) oraz 1 lokal mieszkalny na 8 tj. ostatniej kondygnacji. Brak oznaczenia na drzwiach wejściowych do niego. W nieoznaczonym lokalu mieszkalnym znajduje się pokój z aneksem kuchennym, przedpokój, łazienka i 3 pokoje. Z każdego z nich jest wyjście na balkon natomiast z salonu z aneksem jest wyjście na wspólny taras z drugim lokalem, znajdującym się na tej kondygnacji. Wszystkie pomieszczenia wyposażone są w meble. W każdym z ww. lokali mieszkalnych w pomieszczeniu łazienki znajduje się kratka wentylacyjna. Natomiast w ww. udostępnionym lokalu na 8 kondygnacji kratka wentylacja znajduje się w pokoju z aneksem kuchennym.

Do oględzin nie udostępniono jednego z lokali na 8 kondygnacji. Ustalenie wyposażenia pokoju z aneksem w meble kuchenne i pokojowe było możliwe przez szybę drzwi balkonowych ze wspólnego tarasu przynależnego do tego lokalu.

Podczas oględzin w dniu 25 stycznia 2023 r. kontrolerzy GUNB wykonali pomiar wysokości możliwy do dokonania w naturze na poszczególnych kondygnacjach klatki schodowej i spoczników, mierzony od poziomu podłogi na pierwszej kondygnacji od strony wejścia do stropu nad ostatnią kondygnacją. Suma tak dokonanego pomiaru wskazuje, że wysokość budynku wynosi (...).

Ponadto dokonano pomiarów kontrolnych wysokości pomieszczeń lokali mieszkalnych, do których zespół kontrolerów miał dostęp. Wysokości te mieściły się w przedziale od (...)

Podczas oględzin członek zarządu udostępnił m.in. niżej wymienione dokumenty, tj.:

- a) Nieczytelny skan dokumentu, który wg wyjaśnień pełnomocnika zarządcy (...)-radcy prawnego, jest to decyzja nr 7/17 wydana przez Wójta Gminy (...) dnia 2 lutego 2017 r., znak: GKOŚ.6831.8.2017. Niniejsza decyzja znajduje się w obrocie prawnym. Do protokołu dołączono załącznik graficzny do ww. decyzji w formie mapy, z której wysokość budynku określono na (...) natomiast wysokość budynku nad poziomem morza na (...)
- b) Informację z dnia 24 października 2022 r. dotyczącą wysokości obiektu budowlanego podpisaną przez (...). Z treści tego dokumentu wynika, że wysokość budynku mieszkalnego od strony ul. (...), znajdującego się na działce (...) wynosi

(...).. Dodatkowo na szczycie budynku znajduje się kondygnacja z pomieszczeniami technicznymi o wysokości (...).

- c) Kserokopię oświadczenia kierownika budowy (...) z 16 stycznia 2018 r. o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami. W oświadczeniu tym kierownik m.in. wskazał zmiany w stosunku do rozwiązań projektowych w zakresie:
- zmiana rozmieszczenia ścian działowych i przeniesienie kuchni (7 piętro) - zmiana nieistotna,
 - zmiana funkcji pomieszczenia socjalnego na przedsionek (parter) – zmiana nieistotna,
 - budynek posadowiony niezgodnie z P.Z.T. – przesunięcie względem granicy działki – błąd wykonawczy.

Podczas oględzin na podstawie dokumentów udostępnionych przez uczestniczącego w kontroli członka zarządu w zakresie utrzymania budynku ustalono, że:

- a) książka obiektu budowlanego dla budynku apartamentowo-mieszkalnego nie zawierała wszystkich wymaganych przepisami elementów, tj.: nie określono miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia oraz ich odcięcia, tabela VI pn. wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznego obiektu przeprowadzanych co najmniej raz w roku m.in. zawiera wpisy odnoszące się do kontroli okresowej przeprowadzanej co najmniej raz na 5 lat oraz czynności serwisowych sprzętu gaśniczego,
- b) podczas ostatniej kontroli okresowej przeprowadzanej co najmniej raz w roku nie poddano kontroli okresowej instalacji sanitarnych istniejących w budynku,
- c) protokoły kontroli okresowych nie zawierają wszystkich wymaganych elementów, o których mowa w art. 62a, tj.m.in. nie odniesiono się do zaleceń określonych w protokole z poprzedniej kontroli, metod i środków użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów

W trakcie kontroli członek zarządu wyjaśnił m.in., że *obecny Zarząd posiada jedynie szczątkowe dokumenty dotyczące budynku. Dokumenty te nie zostały przekazane przez poprzedni Zarząd Wspólnoty. Magazynowaniem dokumentacji dotyczącej budowy tego budynku w poprzednim Zarządzie zajmował się (...). Był on pełnomocnikiem inwestora, a później członkiem Zarządu Wspólnoty oraz zarządcą nieruchomości wybranym przez poprzedni Zarząd. Według naszej wiedzy posiada on oryginały dokumentów:*

- 1) *decyzji Starosty Sławieńskiego z 2014 r. oraz projektu budowlanego pierwotnego zatwierdzonego tą decyzją,*
- 2) *decyzji zmieniającej Starosty Sławieńskiego z 2017 r. oraz projektu zamiennego zatwierdzonego tą decyzją,*
- 3) *dokumentacji geodezyjnej powykonawczej załączonej do wniosku o pozwolenie na użytkowanie budynku apartamentowo-mieszkalnego,*
- 4) *dziennika budowy.*

W dniu 31 marca 2022 r., 7 kwietnia 2022 r., 3 listopada 2022 r. występowaliśmy do (...) o przekazanie wszelkich dokumentów, w tym protokołów kontroli okresowej budynku. W dniu 7 listopada otrzymaliśmy drogą pocztową od (...) oryginały następujących dokumentów:

- 1) *Protokół nr 52/21 z okresowej kontroli przewodów kominowych,*

- 2) Protokół nr 10/22 z okresowej kontroli przewodów kominowych,
- 3) Protokół z rocznej kontroli budynku wykonany w dniu 18.05.2021 r.,
- 4) Protokół z wykonania czynności dozoru technicznego Dźwigu o nr ewidencyjnym N3111002320 z dnia 28.06.2021 r.,
- 5) Decyzja z dnia 28.06.2021 Urzędu Dozoru Technicznego zezwalająca na eksploatację urządzenia o nr ewidencyjnym N3111002320,
- 6) Protokół z wykonania czynności serwisowych sprzętu gaśniczego wykonany 23.07.2021 r.,
- 7) Protokół z naprawy/konserwacji systemu oddymiania z dnia 11.05.2021 r.

Członek zarządu wyjaśnił również, że:

- a) w budynku znajduje się 36 apartamentów mieszkalnych, w tym jeden oznaczany na drzwiach nr (...) przeznaczony jest na biuro obecnego Zarządu Wspólnoty oraz 2 lokale usługowe na parterze. Ponadto na ostatniej kondygnacji znajduje się jeszcze zaplecze windy i pomieszczenia gospodarcze zaadoptowane przez ich właścicieli.
- b) nie posiada wiedzy czy inwestor po śmierci kierownika budowy – (...) ustanowił nowego kierownika budowy oraz czy inwestor ustanowił kierowników robót poszczególnych branż w czasie realizacji budowy tego budynku,
- c) nie ma wiedzy czy podczas budowy budynku wystąpiły odstępienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego i innych warunków pozwolenia na budowę,
- d) nie jest w posiadaniu innych dokumentów dotyczących pomiarów wysokości niż przedłożona informacja dotycząca wysokości obiektu budowlanego z dnia 24 października 2022 r. oraz mapa dołączona do decyzji Wójta Gminy (...) nr 7/17,
- e) co do wysokości budynku to w ocenie geodety (...) na szczycie budynku znajduje się ostatnia kondygnacja o wysokości (...), która w naszej ocenie nie powinna być brana pod uwagę przy ustalaniu wysokości zabudowy, zgodnie z § 6 rozporządzenia o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i budowlę. Na 8 kondygnacji znajdują się urządzenia techniczne windy i systemu przeciwpożarowego.
- f) aktualna decyzja dozorowa zezwalająca na eksploatację windy znajduje się w formie elektronicznej na stronie Urzędu Dozoru Technicznego, do którego dostęp miał (...) (nie przekazał nam loginu i hasła do konta wspólnoty), natomiast w windzie jest naklejka wskazująca ważność badania,
- g) na działce nr (...) nie ma miejsc parkingowych (działka została wydzielona z działki (...)). W sumie zostało zabezpieczonych i wybudowanych 49 miejsc postojowych dla potrzeb tego budynku. Znajdują się one na działkach o nr ew. (...) (8 miejsc parkingowych), (...) (działka wydzielona z działki nr (...)) (27 miejsc postojowych), (...) (14 miejsc postojowych), przy czym 6 miejsc postojowych oznaczonych literą P znajduje się bezpośrednio przy budynku. Jednak może zaparkować tu 14 pojazdów. Na wniosek 8 właścicieli apartamentów tego budynku ustanowione zostały służebności na działce nr (...). Jeżeli byłoby mało to są jeszcze miejsca przy starym hotelu tj. (...). Ww. miejsca postojowe nie mają oznaczeń wskazujących przypisanie ich do lokali tego budynku. Jednakże wspólnota mieszkaniowa oraz poszczególni właściciele zostali poinformowani o przynależnych do budynku miejscach postojowych.
- h) do zamkniętego pomieszczenia na 8 kondygnacji (po prawej stronie windy) nie posiadam karty wejściowej. Należy ono do inwestora (...),
- i) roboty remontowe wskazane w protokole z okresowej kontroli rocznej z 1 lipca 2022 r. są aktualnie realizowane.

3. Ocena stanu faktycznego

Jednostka kontrolowana do dnia oddania budynku do użytkowania nie przeprowadzała kontroli budowy ani planowych ani pozaplanowych. W tym miejscu należy wskazać, że w świetle zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dokonanego w PINB w Sławnie, inwestor zapewnił objęcie kierownictwa budowy oraz nadzór nad robotami przez osoby posiadające uprawnienia budowlane, tj. kierownika budowy, do obowiązków którego należało m.in. zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy, a także inspektora nadzoru inwestorskiego, do obowiązków którego należało m.in. sprawowanie kontroli zgodności realizacji budowy z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Co prawda w ramach dokumentów udostępnionych do kontroli brak było oświadczenia zarówno kierownika budowy, jak i inspektora nadzoru inwestorskiego o przyjęciu obowiązku odpowiednio do kierowania budową oraz pełnienia nadzoru inwestorskiego, jednak wpisy w dzienniku budowy potwierdzają, że takie osoby zostały powołane i przyjęły obowiązki. Brak udokumentowania złożonych oświadczeń stanowi nieprawidłowość. Mając jednak na uwadze faktyczne powołanie ww. osób, co wynika z innych dokumentów, nieprawidłowość w ramach działania organu nadzoru budowlanego nie wywołuje negatywnego skutku.

Niezależnie od powyższego z dokumentów udostępnionych do kontroli wynika, że przed dniem oddania budynku do użytkowania Urząd Morski w Słupsku informował PINB w Sławnie o potencjalnych nieprawidłowościach, jakie mogłyby wystąpić w trakcie budowy. Informacje te dotyczyły wątpliwości co do zgodności wykonania robót budowlanych z projektem budowlanym zatwierdzonym pierwotnym pozwoleniem na budowę oraz zgodności z przepisami prawa robót budowlanych przewidzianych projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją zmieniającą pozwolenie na budowę. Argumentacja przedstawiona przez Urząd Morski wskazywała, że roboty budowlane objęte decyzją zmieniającą pozwolenie na budowę zostały rozpoczęte przed uzyskaniem decyzji w tym zakresie. Pomimo takich wątpliwości jednostka kontrolowana nie przeprowadziła czynności kontrolnych ani nie podjęła innych działań zmierzających do ustalenia stanu faktycznego. Brak działań w tym zakresie stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁹⁵, że *Kontrola budowy nie została przeprowadzona*. Natomiast na wystąpienie⁹⁶ kontrolerów do kierownika jednostki kontrolowanej o udzielenie m.in. informacji „Czy PINB w Sławnie podejmował działania po otrzymaniu informacji Urzędu Morskiego w Słupsku z 30.12.2019 r. m.in. dotyczące rozbieżności w zakresie wysokości budynku. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁹⁷, że *Pozwolenie na budowę było w obrocie prawnym. Na etapie wydawania pozwolenia na budowę organ architektoniczno-budowlany dokonuje weryfikacji z przepisami prawa. Wysokość pomierzona została przez uprawnionego geodetę, jak również potwierdzona przez inspektora nadzoru oraz dalszej korespondencji Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku. Dokumenty są w posiadaniu Prokuratury w Sławnie*. Skutkiem nieprawidłowości był brak wiedzy organu, czy faktycznie występowały przesłanki do

⁹⁵ Pismem z 23 lutego 2023 r., (znak: PINB.0910.1.2.2023.MSz).

⁹⁶ Pismem z 26 stycznia 2023 r., (znak: DIK.42.1.2023-1).

⁹⁷ Pismem z 26 stycznia 2023 r., (znak: PINB.0910.1.1.2023.JJ).

podjęcia działań przez powiatowy organ nadzoru budowlanego w zakresie posiadanych kompetencji.

Jednostka kontrolowana dysponowała także pierwotną decyzją o pozwoleniu na budowę i decyzją zmieniającą wraz z zatwierdzonymi przez te rozstrzygnięcia projektami budowlanymi. Nie dokonała jednak analizy tych dokumentów pod kątem stwierdzenia istnienia bądź wykluczenia przesłanek wystąpienia do właściwego organu o podjęcie działań w zakresie posiadanych kompetencji. Na zasadność przeprowadzenia takiej analizy wskazał także Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w odpowiedzi na skargę, którą w części uznał za zasadną. Wskazał, że PINB w Sławnie powinien wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o zbadanie zgodności z prawem decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę. Brak takiej analizy stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁹⁸, że *Zgodnie z prawem budowlanym to organ administracji architektoniczno-budowlanej jest organem wydającym pozwolenie na budowę. W przypadku zmian w pozwoleniu na budowę dokumenty są również weryfikowane przez w/w organ. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego wymogami ochrony środowiska. PINB nie badał prawidłowości postępowania administracyjnego dotyczącego pozwolenia na budowę*. W konsekwencji braku działania organu powiatowego, wojewódzki organ nadzoru budowlanego wystąpił do Wojewody Zachodniopomorskiego o zbadanie zgodności z prawem decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę. Mając na uwadze, że ww. decyzja została zweryfikowana w trybie nadzwyczajnym przez Wojewodę Zachodniopomorskiego nieprawidłowość nie wywołuje negatywnego skutku. Jednocześnie prawidłowość działania Wojewody Zachodniopomorskiego została zweryfikowana w trybie odwoławczym przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Inwestor złożył wniosek o pozwolenie na użytkowanie budynku w okresie obowiązywania art. 31zy¹ ustawy 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. Zgodnie z tym przepisem w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 przepisów nakładających obowiązek uzyskania pozwolenia użytkowanie nie stosuje. Oznacza to, że dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy oddawaniu do użytkowania zastosowanie miała procedura właściwa dla zawiadomienia o zakończeniu budowy. Jednocześnie art. 31zy¹ ww. ustawy nie wyłączał uprawnienia inwestora do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy. Ze złożonego podania nie wynikało natomiast, czy inwestor złożył wniosek o pozwolenie na użytkowanie w zwykłym trybie⁹⁹, który należałoby potraktować jako zawiadomienie o zakończeniu budowy, czy żądał wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie¹⁰⁰. Brak przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w tym zakresie stanowi nieprawidłowość. W wyjaśnieniach¹⁰¹ PINB w Sławnie wskazał, że (...) „W

⁹⁸ Wyjaśnienia PINB w Sławnie z 26 stycznia 2023 r., (znak: PINB.0910.1.1.2023.JJ).

⁹⁹ Art. 55 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego.

¹⁰⁰ Art. 55 ust. 2 Prawa budowlanego.

¹⁰¹ Pismo PINB w Sławnie z 23 lutego 2023 r., (znak: PINB.0910.1.2.2023.MSz).

okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 przepisów art. 55 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy (...) Prawo budowlane (...) nie stosuje się, a wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, traktuje się jak zawiadomienie o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 ustawy (...) Prawo budowlane. Podkreślenia jednak wymaga, że inwestor nie kwestionował sposobu załatwienia wniosku o pozwolenie na użytkowanie w trybie przewidzianym dla zawiadomienia o zakończeniu budowy, a to jedynie woli inwestora ustawodawca pozostawił, czy zażąda pozwolenia na użytkowanie w formie decyzji w miejsce zawiadomienia o zakończeniu budowy. Oznacza to, że nieprawidłowość nie wywołała negatywnego skutku.

Załatwiając sprawę w trybie przewidzianym dla zawiadomienia o zakończeniu budowy jednostka kontrolowana nie była zobowiązana do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej. Natomiast była zobowiązana do sprawdzenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie i dołączonych do niego załączników pod kątem ich kompletności, ewentualnych braków i nieścisłości. Jak wynika z udostępnionych do kontroli dokumentów do wniosku nie dołączono oświadczenia kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także informacji o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami. Znajdujące się w dokumentach oświadczenie podpisał jedynie inspektor nadzoru inwestorskiego oraz projektant. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁰², że (...) *powziął informacje, że kierownik budowy zmarł – dziennik budowy zawierał jego wpisy. Dlatego uznano podpisy inspektora nadzoru.* Ponadto wyjaśnił¹⁰³, że (...) *Inwestor złożył komplet dokumentów do wniosku o pozwolenie na użytkowanie. Organ powziął informację o śmierci kierownika, jednakże dziennik budowy zawierał jego wpisy. Dlatego też uznano podpis inspektora nadzoru na oświadczeniu dołączonego do wniosku o pozwolenie na użytkowanie.*

Podkreślenia wymaga, że w świetle zgromadzonych materiałów kierownik budowy zmarł we wrześniu 2018 r., a wniosek o pozwolenie na użytkowanie wpłynął do Inspektoratu w czerwcu 2020 r. Z przedstawionych okoliczności wynika, że przez blisko 2 lata budowa pozostawała w toku bez kierownika budowy. W tym miejscu należy wskazać, że do dnia oddania do użytkowania obiektu budowlanego na inwestorze spoczywał obowiązek zapewnienia kierownictwa na budowie. Obowiązek ten występuje bez względu na okoliczności, w jakich dotychczasowy kierownik budowy przestał pełnić swoją funkcję. Natomiast w tym okresie przepisy prawa nie nakładały na inwestora obowiązku zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zmianie kierownika budowy, a informacje w tym zakresie inwestor powinien umieścić w dokumentacji budowy. Brak wezwania inwestora do uzupełnienia wniosku o oświadczenie złożone przez kierownika budowy stanowi nieprawidłowość. Brak uzupełnienia wniosku o ww. oświadczenie nie dawało podstaw do skutecznego przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Z udostępnionych do kontroli dokumentów wynika, że do dnia wpływu wniosku o pozwolenie na użytkowanie PINB w Sławnie nie posiadał informacji, o trwającej

¹⁰² Pismem z 26 stycznia 2023 r., (znak: PINB.0910.1.1.2023.JJ).

¹⁰³ Pismem z 23 lutego 2023 r., (znak: PINB.0910.1.2.2023.MSz).

budowie bez objęcia kierownictwa budowy z uwagi na śmierć dotychczasowego kierownika budowy. Po powzięciu tej informacji jednostka kontrolowana nie ukarała inwestora mandatem za brak ustanowienia nowego kierownika budowy, co stanowi nieprawidłowość. Skutkiem nieprawidłowości był brak osiągnięcia celów prewencyjnych ustanowienia sankcji karnej za omawiane wykroczenie.

W ramach udostępnionych do kontroli dokumentów brak było dokumentacji geodezyjnej, zawierającej wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, w tym mapę, o której mowa w art. 2 pkt 7b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, oraz informacji o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii. Z treści wniosku o pozwolenie na użytkowania wynika, że taki dokument został do niego dołączony, a z oświadczenia inwestora¹⁰⁴ wynika, że został on zwrócony, do czego jednostka kontrolowana była zobowiązana w świetle obowiązujących przepisów. Jednocześnie w ramach kontroli obiektu budowlanego członek zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wyjaśnił zespołowi kontrolerów GUNB, że nie dysponuje dokumentacją geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, ponieważ nie została ona przekazana przez poprzedniego członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Brak jest zatem możliwości dokonania oceny w zakresie tego dokumentu.

Niezależnie od powyższego w ramach dokumentacji udostępnionej w Prokuraturze oraz przez przedstawiciela zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej znajdowało się oświadczenie z 16 stycznia 2018 r. podpisane m.in. kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego „o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami”. Wynika z niego m.in., że budowa została zrealizowana ze zmianami w stosunku do rozwiązań projektu w m.in. zakresie posadowienia budynku niezgodnie z projektem zagospodarowania terenu – przesunięcie względem granicy działki. Ze zgromadzonych informacji wynika, że jednostka kontrolowana nie dysponowała tym dokumentem. Brak powzięcia wiedzy w tym zakresie nie dawał podstaw PINB w Sławnie do podjęcia działań w zakresie posiadanych kompetencji.

W świetle zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego maksymalna wysokość budynku dla terenu, na który wybudowano budynek wynosiła 37 m n.p.m. W ramach udostępnionych do kontroli dokumentów znajdowały się takie, które zawierały informacje dotyczące wysokości budynku. Był to pierwotny projekt budowlany, według którego w części opisowej wskazano wysokość budynku na 21 m, a w części rysunkowej wysokość określono na (...). Projekt budowlany zamienny, według którego w części opisowej wskazano wysokość budynku na (...), a w części rysunkowej wysokość określono na (...) bez podania jednostki miary, przy czym suma oznaczonych wysokości poszczególnych kondygnacji i stropów daje wynik (...), a po dodatnia punktu $\pm 0,00$ budynku określonego na poziomie (...) wysokość budynku to (...).

Jednocześnie pierwotny projekt przewidywał siedem kondygnacji nadziemnych, a zamienny osiem kondygnacji nadziemnych. Innym dokumentem było oświadczenie z maja 2020 r. podpisane przez inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta, według którego budynek po wybudowaniu miał wysokość (...)

¹⁰⁴ Oświadczenie pełnomocnika inwestora z 26 czerwca 2020 r.

Kolejny dokument to „Ekspertyza techniczna budowlana” z czerwca 2021 r. sporządzona po oddaniu budynku do użytkowania przez rzeczoznawcę budowlanego z zakresu wykonawstwa w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, posiadającego upewnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Według jej zapisów wysokość budynku określono na „około (...)”

Kolejny dokument to mapa stanowiąca załącznik do decyzji podziałowej dla działki nr (...) wykonanej przez „Usługi Geodezyjno-Kartograficzne (...)”. Według jej zapisów wysokość budynku to (...)

Pomimo, że do jednostki kontrolowanej po oddaniu do użytkowania budynku wpłynęły ww. dokumenty wskazujące na rozbieżność w zakresie projektowanej i faktycznej wysokości budynku, nie podjęła z własnej inicjatywy postępowania wyjaśniającego celem ustalenia stanu faktycznego, a na jego podstawie ewentualnych dalszych działań w sprawie. Brak takich działań stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁰⁵, że *w dniu kontroli nie dokonywano pomiarów wysokości ponieważ organ nie posiada urządzeń w tym zakresie. Przy odbiorach wysokich obiektów żądamy pomiaru wykonanego przez uprawnionego geodetę*. Według przekazanego wykazu¹⁰⁶ sprzętu i przyrządów pomiarowych organ powiatowy posiada taśmy miernicze 3 m, 8 m, 10 m oraz dalmierz do 30 m. Skutkiem nieprawidłowości był brak wiedzy organu, czy występują uzasadnione przesłanki do podjęcia ewentualnego postępowania w zakresie posiadanych kompetencji.

Takie działania jednostka kontrolowana podjęła dopiero po wystąpieniu Prokuratora o określenie wysokości budynku. Sprowadzały się one jednak do wystąpienia, w formie zwykłego pisma do Wspólnoty Mieszkaniowej, o dostarczenie informacji dotyczącej pomiaru wysokościowego budynku sporządzonej przez uprawnionego geodetę. Brak nałożenia obowiązku w prawnie przypisanej formie¹⁰⁷ stanowi nieprawidłowość. Taka forma działania uniemożliwiałaby podjęcie działań przewidzianych przepisami prawa w przypadku, gdyby oczekiwany dokument nie został dostarczony. Mając jednak na uwadze, że dokument został dostarczony, nieprawidłowość nie wywołała negatywnego skutku.

Z przedstawionej przez Wspólnotę Mieszkaniową „Informacji dotyczącej wysokości budynku” z października 2022 r. sporządzonej przez (...) wynika, że wysokość budynku wynosi (...), a dodatkowo na jego szczycie znajduje się kondygnacja techniczna o wysokości (...).

Jednostka kontrolowana nie przeprowadziła dodatkowego postępowania wyjaśniającego w tym zakresie, mając na uwadze, że zarówno pierwotny jak i zamienny projekt budowlany nie przewidywał pomieszczeń technicznych na ostatniej kondygnacji. Ponadto przesłana informacja była niejednoznaczna. Mówiła bowiem o kondygnacji z pomieszczeniami technicznymi, nie wynika z niej natomiast, czy na

¹⁰⁵ Pismo PINB w Sławnie z 26 stycznia 2023 r.

¹⁰⁶ Tabela nr 2. Wykaz sprzętu i przyrządów pomiarowych służących do realizacji zadań przez powiatowego inspektora nadzoru budowlanego.

¹⁰⁷ W świetle art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego organy nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz.

ostatniej kondygnacji znajdowały się wyłącznie pomieszczenia techniczne, czy także pomieszczenia o innym przeznaczeniu. Informacja w tym zakresie ma istotne znaczenie przy mierzeniu wysokości budynku w świetle obowiązujących przepisów prawa¹⁰⁸. Brak dodatkowego postępowania wyjaśniającego stanowi nieprawidłowość. Jej skutkiem był dalszy brak wiedzy organu, czy występują uzasadnione przesłanki do podjęcia ewentualnego postępowania w zakresie posiadanych kompetencji.

Niezależnie od powyższego pomiar możliwy do dokonania w naturze przez kontrolerów GUNB na poszczególnych kondygnacjach klatki schodowej i spoczników, mierzony od poziomu podłogi na pierwszej kondygnacji od strony wejścia wskazuje, że do stropu nad ostatnią kondygnacją wysokość budynku wynosi (...). Dodając grubość projektowanego stropodachu¹⁰⁹ nad ostatnią kondygnacją wysokość budynku powinna mieścić się w przedziale (...). Wartość ta nie uwzględnia grubości papy oraz warstwy żwirowej, których grubości nie zostały określone w projekcie budowlanym.

Dodatkowo Prokurator przekazał do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego „Opinię nt. zgodności z projektem budynku apartamentowo-mieszkalnego oraz poprawności dokumentacji”. Według jej zapisów wysokość budynków to (...)

Ze zgromadzonych dodatkowych dowodów w ramach procedury kontrolnej wynika, że jednostka kontrolowana ostatecznie dokonała analizy posiadanych dowodów w zakresie rozbieżnych danych dotyczących wysokości budynku i podjęła działania celem ustalenia faktycznej jego wysokości. Wezwała Wspólnotę Mieszkaniową do przedłożenia informacji o wysokości budynku. Zwłoka w podjęciu tych czynności stanowi jednak nieprawidłowość, której skutkiem jest wydłużenie czasu gromadzenia niezbędnego materiału dowodowego w sprawie.

Ponadto po raz kolejny jednostka kontrolowana zastosowała niewłaściwy sposób działania. Brak nałożenia obowiązku w prawnie przypisanej formie stanowi nieprawidłowość. Zastosowana forma uniemożliwia podjęcie działań przewidzianych przepisami prawa, w przypadku gdyby oczekiwany dokument nie został dostarczony.

Dokonane ustalenia wskazują, że budynek został wybudowany z odstępstwem od zatwierdzonego projektu budowlanego. Zakres dokonanych ustaleń oraz tryb oddania budynku do użytkowania uzasadnia przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego w przedmiocie zgodności z prawem wykonanych robót budowlanych oraz wydanie stosownego rozstrzygnięcia o ile w ramach postępowania wyjaśniającego zaistnieją takie podstawy.

Dołączony do wniosku dziennik budowy zawierał nieścisłości w zakresie: braku wpisu dotyczącego: ustanowienia kierowników robót i inspektorów nadzoru inwestorskiego w specjalnościach instalacyjnych, odbioru przez inspektora nadzoru inwestorskiego

¹⁰⁸ § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.: Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę powierzchnię maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

¹⁰⁹ Przegroda E rysunku A9 przekroju pionowego A-A: płyta K-G 3 cm, strop żelbetowy 15 cm, styropian twardy 20-25 cm, papa termozgrzewalna 2x, warstwa dociskowa żwirowa.

zgłoszonych przez kierownika budowy¹¹⁰ robót budowlanych, zezwolenia kierownikowi budowy na zrealizowanie robót budowlanych udokumentowanych wpisem wskazującym na zabetonowanie stropu nad Vp, zgłoszenia do odbioru przez kierownika budowy¹¹¹ robót budowlanych, kolejności zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót budowlanych w zakresie VII kondygnacji oraz robót instalacyjnych mających znaczenie przy ocenie technicznej prawidłowości wykonywania budowy, wykonywania robót budowlanych (w branży konstrukcyjnej i instalacyjnej) w zakresie VIII kondygnacji, wykonywania robót budowlanych w zakresie biegu schodowego pomiędzy VI i VII kondygnacją oraz VII i VIII kondygnacją, wykonywania robót budowlanych w zakresie węzła cieplnego, zgłaszanie przez kierownika budowy¹¹² do odbioru robót zrealizowanych w okresie od 8 września 2015 r. do 20 grudnia 2017 r., przeprowadzonych wymaganych prób szczelności instalacji sanitarnych, za wyjątkiem jednego wpisu¹¹³, odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę. Natomiast nie dołączono do wniosku o pozwolenie na użytkowanie protokołów szczelności instalacji sanitarnych na poszczególnych etapach realizowanych robót w tym zakresie. Należy również zauważyć, że przedłożone dokumenty nie wskazują, aby ww. czynności zostały przeprowadzone przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Jednostka kontrolowana nie dokonała analizy dokumentów dołączonych do wniosku o pozwolenie na użytkowanie, a w konsekwencji jak wynika z wyjaśnień nie przeprowadziła postępowania wyjaśniającego w ww. zakresie. Brak działań w powyższym zakresie stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej w powyższych kwestiach wyjaśnił¹¹⁴ m.in., że *Obecnie akta sprawy pozwolenia na użytkowanie (...) znajdują się w Prokuraturze Rejonowej w Sławnie*. Skutkiem nieprawidłowości było umożliwienie użytkowania obiektu budowlanego, pomimo braku kompletnej dokumentacji niezbędnej do dokonania oceny, czy został on wykonany w sposób zgodny z zatwierdzonym projektem budowlanym i przepisami prawa oraz poszanowaniem praw nabywcy lokalu mieszkalnego.

Ponadto z dokumentów udostępnionych do kontroli nie wynika, by jednostka kontrolowana przeprowadziła postępowanie wyjaśniające w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie w stosunku do kierownika budowy¹¹⁵ oraz inspektora nadzoru, zmierzające do ustalenia przyczyn powstania zaistniałych nieścisłości w dzienniku budowy, co stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹¹⁶, że *W przypadku stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę organ będzie prowadził postępowanie w tym zakresie*. Z uwagi na upływ czasu brak jest możliwości przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w stosunku do osób pełniących samodzielne funkcje techniczne na tej budowie.

Do jednostki kontrolowanej czterokrotnie wpłynęło wystąpienie (...). W jego treści odnosił się do stanu technicznego budynku apartamentowo-mieszkalnego oraz do kwestii jego oddawania do użytkowania, wskazujące na potrzebę podjęcia działań przez organ nadzoru budowlanego. Pomimo, że PINB w Sławnie posiadał materiał dowodowy wskazujący na nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego obiektu oraz nieprawidłowości przy budowie obiektu, to jednak z dokonanych ustaleń wynika,

¹¹⁰ (...)

¹¹¹ (...)

¹¹² (...)

¹¹³ Z 16 sierpnia 2017 r.

¹¹⁴ Pismem z 3 marca 2023 r., (znak: PINB.0910.1.3.2023.JJ).

¹¹⁵ (...)

¹¹⁶ Pismem z 26 stycznia 2023 r., (znak: PINB.0910.1.1.2023.JJ).

że w terminie od lutego do kwietnia 2022 r. organ ograniczył działania dotyczące stanu technicznego budynku do wyjaśnienia przedstawiciela zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Następnie w okresie od kwietnia do czerwca 2022 r. trzykrotnie wystąpił do ww. wspólnoty o odniesienie się do wystąpienia w sprawie nieprawidłowości dotyczących realizacji budowy oraz stanu technicznego budynku. Jak wynika z treści pism ciężar dowodzenia został przerzucony na Wspólnotę Mieszkaniową (...), co uznano za nieprawidłowość. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest podważenie zaufania do organów administracji.

W pismach kierowanych do (...) o informację dotyczącą Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie wskazał terminu na udzielenie odpowiedzi, co uznano za uchybienie.

PINB w Sławnie dopiero po trzecim wystąpieniu udzielił odpowiedzi wnioskodawcy. Czynności tej dokonał po upływie 2 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o kontrolę. Oceny w zakresie szybkości podejmowanych działań prowadzonych przez organ powiatowy do 19 kwietnia 2022 r. dokonał Zachodniopomorski WINB uznając skargę na działanie PINB w Sławnie za zasadną.

Działania kontrolne zostały podjęte dopiero po upływie 9 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o kontrolę stanu technicznego budynku, co uznano za nieprawidłowość. PINB w Sławnie wyjaśnił, że *kontrola została przeprowadzona w późniejszym terminie z powodu zmiany Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej jak również przez braki kadrowe w tut. Inspektoracie. Ponadto należy zaznaczyć, że obiekt budowlany nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska*. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest podważenie zaufania do organów administracji.

O planowanych czynnościach kontrolnych organ powiatowy poinformował Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Upoważnienie pracownicy¹¹⁷ Inspektoratu, w obecności przedstawiciela zarządu wspólnoty, przeprowadzili czynności kontrolne. Kontrolą objęto 12 apartamentów oraz części wspólne obiektu. Jak wyjaśnił¹¹⁸ PINB w Sławnie (...) *nie udostępniono części technicznych (tak były opisane drzwi wejściowe). Przedstawiciel Wspólnoty (...) poinformował, że nie ma kluczy (...)*.

Ustalenia kontrolne zostały udokumentowane w protokole kontroli, który nie zawiera m.in. ustaleń w zakresie:

a) Książki obiektu budowlanego.

Jedynie w protokole kontroli PINB w Sławnie zobowiązał osobę uczestniczącą w kontroli do przedłożenia w Inspektoracie, w terminie 14 dni książki obiektu budowlanego. W aktach sprawy brak dokumentu potwierdzającego przedłożenie książki obiektu budowlanego oraz dokonanie przez PINB oceny prawidłowości prowadzenia książki obiektu budowlanego, co stanowi nieprawidłowość. PINB w Sławnie wyjaśnił¹¹⁹, że w książce obiektu (...) *nie było w niej planu obiektu oraz nie posiadała oznakowania (brak pieczętki) (...)*. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest obniżanie zaufania do organu administracji publicznej, do którego należy działanie na podstawie przepisów prawa, w tym dotyczących zasady pisemności i wnikliwości prowadzonej sprawy.

b) Czy zarządca poddał budynek kontroli okresowej przeprowadzanej co najmniej raz w roku.

¹¹⁷ Jolanta Jabłońska, Monika Szenwald, Katarzyna Raczyńska.

¹¹⁸ Pismo PINB w Sławnie z 26 stycznia 2023 r.

¹¹⁹ Pismo PINB w Sławnie z 23 lutego 2023 r.

Po zawiadomieniu o kontroli GUNB powiatowy organ nadzoru budowlanego wystąpił¹²⁰ do Wspólnoty Mieszkaniowej, po upływie 2 miesięcy od dnia¹²¹ przeprowadzonych czynności kontrolnych stanu technicznego budynku apartamentowo – mieszkalnego przy ul. (...), do przedłożenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, *protokołu z kontroli okresowej – rocznej*. Termin podjęcia tych działań stanowi nieprawidłowość. PINB w Sławnie wyjaśnił, że *Podczas kontroli w dniu 07 listopada 2022 roku nie przedłożono protokołu z okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz w roku w związku z czym nie został on uwzględniony w protokole czynności. Biorąc powyższe pod uwagę w dniu 12 stycznia 2023 r. wezwano Wspólnotę Mieszkaniową do dostarczenia dokumentacji na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. Protokół z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego przedłożono w dniu 15 lutego 2023 r.* Skutkiem podjęcia działań przez PINB w Sławnie po upływie 2 miesięcy od dnia przeprowadzenia czynności kontrolnych był długotrwały brak wiedzy jednostki kontrolowanej, czy istnieją przesłanki do podejmowania dodatkowych działań w sprawie.

- c) Prawidłowości sporządzenia protokołu z okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na 5 lat.

Również i w tym przypadku dopiero po zawiadomieniu o kontroli GUNB powiatowy organ nadzoru budowlanego wezwał¹²², po upływie 2 miesięcy od dnia¹²³ przeprowadzonych czynności kontrolnych stanu technicznego budynku apartamentowo – mieszkalnego przy ul. (...), (...) – przeprowadzającego 8 września 2022 r. kontrolę okresową stanu technicznego ww. budynku, do przedłożenia aktualnego wpisu na listę izby samorządu zawodowego. Termin podjęcia działań stanowi nieprawidłowość. Skutkiem braku podjęcia działań przez PINB w Sławnie po upływie 2 miesięcy od dnia przeprowadzenia czynności kontrolnych był długotrwały brak wiedzy jednostki kontrolowanej, czy istnieją przesłanki do podejmowania dodatkowych działań w sprawie.

- d) Pomieszczeń na VIII kondygnacji budynku.

Na zadane pytanie kontrolerów jakich ustaleń dokonał organ podczas przeprowadzonej 7 listopada 2022 r. kontroli budynku przy ul. (...) w zakresie wskazanych w protokole pomieszczeń technicznych na VII piętrze. Do udzielonej odpowiedzi¹²⁴ w tym zakresie m.in. organ powiatowy dołączył *oświadczenie do protokołu czynności PINB w Sławnie z dnia 07.11.2022 r.* podpisane przez pracowników biorących udział w czynnościach kontrolnych. W dokumencie tym, oświadczono, że przedstawiciel wspólnoty uczestniczący w kontroli nie posiadał kluczy do pomieszczeń technicznych na VII piętrze budynku, a osoba posiadająca klucze nie była obecna w budynku podczas kontroli. Na pytanie kontrolerów czy, organ przeprowadził postępowanie wyjaśniające¹²⁵ w sprawie pomieszczeń technicznych znajdujących się na szczycie budynku PINB w Sławnie udzielił odpowiedzi, w której nie odniósł się do ww. pomieszczeń technicznych. W swojej odpowiedzi organ wskazał, że *powziął informację o wysokości obiektu*

¹²⁰ Wezwanie z 12 stycznia 2023 r.

¹²¹ 7 listopada 2022 r.

¹²² Wezwanie z 12 stycznia 2023 r.

¹²³ 7 listopada 2022 r.

¹²⁴ Pismo PINB w Sławnie z 26 stycznia 2023 r.

¹²⁵ Po otrzymaniu przez PINB w Sławnie informacji od Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) podpisanej przez (...) z 24 października 2022 r. dotyczącej wysokości budynku mieszkalnego na działce (...).

równocześnie zażądał od nowego Zarządcy pomiaru geodezyjnego. Pomiary są różne. A pierwszy pomiar jest w aktach w Prokuraturze.

Ponadto protokół kontroli nie zawiera także informacji o sporządzonej podczas kontroli dokumentacji zdjęciowej, co stanowi uchybienie.

PINB w Sławnie wyjaśnił, że W protokole czynności PINB w Sławnie zawarto opis stwierdzonego stanu technicznego obiektu wraz z nieprawidłowościami wynikającymi z jego użytkowania. Protokół zawiera również przedłożoną podczas kontroli dokumentację. Kontrolowany obiekt budowlany znajduje się w odpowiednim stanie technicznym. Protokół został spisany natychmiast (na miejscu) po ustaleniu stanu technicznego budynku.

Informacja o wynikach kontroli PINB do dnia zakończenia niniejszej kontroli nie została przekazana wnioskodawcy. Czynności tej dokonano dopiero 16 lutego 2023 r., tj. po upływie ponad 3 miesięcy od dnia przeprowadzenia kontroli i 8 miesięcy od trzeciego wystąpienia o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku, co uznano za nieprawidłowość. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest podważenie zaufania do organów administracji.

PINB w Sławnie nie udzielił także odpowiedzi na wiadomość mailową pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej (...) o przedłużenie terminu do złożenia odpowiedzi¹²⁶ do 30 sierpnia 2022 r. W tym zakresie PINB wyjaśnił, że odpowiedź stanowiło zawiadomienie o nowym terminie¹²⁷ załatwienia sprawy. Takie działanie organu należy uznać za nieprawidłowość. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest podważenie zaufania do organów administracji.

Organ sześciokrotnie zawiadomił o niedotrzymaniu terminu rozpatrzenia wniosku, PINB w zawiadomieniach wskazywał nowy termin załatwienia sprawy oraz pouczał o prawie do wniesienia ponaglenia. W jednym z zawiadomień nie wskazał przyczyny zwłoki, co uznano za uchybienie. W wyjaśnieniach¹²⁸ dotyczących przyczyn niezakończenia sprawy w terminie PINB w Sławnie wskazał, że *tut organ zawiadomił o niemożliwości dotrzymania terminu zgodnie z K.p.a wskazując nowy termin rozpatrzenia wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej o czym powiadomił pełnomocnika. Strona nie skorzystała z prawa do wniesienia ponaglenia.* W aktach sprawy brak pokwitowania doręczenia zawiadomienia z 29 czerwca 2022 r. Wspólnocie Mieszkaniowej (...), co uznano za uchybienie.

ZALECENIA POKONTROLNE

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

I. W odniesieniu do budynku będącego przedmiotem niniejszej kontroli:

- 1) Bezzwłoczne przeprowadzenie wyczerpującego postępowania dowodowego w zakresie zgodności wybudowania budynku z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym lub warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę w szczególności uwzględniając wysokość budynku, jego usytuowanie na działce oraz zapewnienia liczby miejsc postojowych.

¹²⁶ Na pismo znak: PINB.5162.16.7.2022.JJ.

¹²⁷ 31 października 2022 r.

¹²⁸ Pismo PINB w Sławnie z 23 lutego 2023 r.

- 2) Wydanie stosownego rozstrzygnięcia, w sytuacji gdy zaistnieją ku temu podstawy w związku z wynikami przeprowadzonego postępowania dowodowego w przedmiocie zgodności z prawem zrealizowanych robót budowlanych dotyczących budowy budynku.

II. W odniesieniu do bieżącej działalności jednostki kontrolowanej:

- 1) Bezzwłoczne podejmowanie działań na każdym etapie prowadzonej sprawy oraz załatwienie jej z zachowaniem ustawowych terminów, a także każdorazowe zawiadamianie stron o niezałatwieniu sprawy w terminie, podając przyczynę zwłoki i wskazując nowy termin ich załatwienia.
- 2) Bezzwłoczne podejmowanie niezbędnych działań wyjaśniających w przypadku otrzymania informacji o wykonywaniu robót budowlanych z naruszeniem przepisów prawa.
- 3) Staranne gromadzenie materiału dowodowego pozwalającego na ustalenie wszelkich okoliczności istotnych dla załatwienia sprawy oraz dokonywanie jego wnikliwej analizy.
- 4) Rzetelne dokumentowanie w aktach sprawy wszystkich okoliczności, które mają istotne znaczenie dla sprawy.
- 5) Sporządzanie protokołów z kontroli tak, aby z nich 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 obecne osoby.
- 6) Wnikliwe analizowanie wniosków o pozwolenie na użytkowanie oraz dołączonej do nich dokumentacji pod względem ich kompletności, prawidłowości i zgodności z przepisami prawa, a w przypadku wystąpienia braków lub nieprawidłowości w tym zakresie podejmowanie działań zmierzających do ich usunięcia.
- 7) Wzywanie do uzupełnienia dokumentów w prawnie przypisanych formach.
- 8) Każdorazowe nakładanie mandatu karnego w przypadku powzięcia informacji o braku ustanowienia przez inwestora osób odpowiedzialnych za kierowanie budową.
- 9) Przeprowadzanie postępowania wyjaśniającego w przypadku stwierdzenia niewłaściwego wykonywania obowiązków przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, a w sytuacjach tego wymagających inicjowanie postępowania z zakresu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie.

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

Kierownik jednostki kontrolowanej ma prawo, w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania sprawozdania, przedstawić do niego stanowisko. Nie wstrzymuje to realizacji ustaleń kontroli.

W terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania niniejszego sprawozdania proszę o przekazanie informacji o sposobie wykonania zaleceń lub o podjętych w tym celu

działaniach albo przyczynach ich niepodjęcia, w odniesieniu do każdego ze sformułowanych zaleceń.

Sprawozdanie z kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego.

Z poważaniem

z upoważnienia
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
ZASTĘPCA DYREKTORA
DEPARTAMENTU INSPEKCJI I KONTROLI BUDOWLANEJ

Ewa Mrówczyńska

(dokument podpisany elektronicznie)

Podstawa prawna:

- art. 84b ust. 4 oraz art. 88a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
- art. 6 ust. 3 pkt 2 oraz art. 52 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r., poz. 224).

Otrzymują:

- 1) adresat - ePUAP: /pinbslawnoepuap/SkrytkaESP,
- 2) aa.