



**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DIK.42.3.2023

Warszawa, 30 maja 2023 r.

**Pani
Małgorzata Boryczko**
**Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego w Krakowie - Powiat
Grodzki**

**Sprawozdanie z kontroli doraźnej Powiatowego Inspektora Nadzoru
Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki**

Zespół kontrolerów w składzie: Agnieszka Budna – główny specjalista (kierownik zespołu), Wiesław Wójcikiewicz – ekspert nadzoru budowlanego (członek zespołu) działając z upoważnienia Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego¹, przeprowadził w siedzibie jednostki kontrolowanej od 20 do 24 lutego 2023 r. w trybie uproszczonym kontrolę doraźną Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki².

Zakresem kontroli objęto działania jednostki kontrolowanej podejmowane w przedmiocie budynku usytuowanego przy ul. (...) oraz ul. (...) w (...).

Kontrolą objęto okres od 12 kwietnia 2022 r. do dnia rozpoczęcia kontroli, z uwzględnieniem działań późniejszych, które miały wpływ na realizację zadań w okresie objętym kontrolą.

Zarówno w czasie przeprowadzania czynności kontrolnych, jak i w okresie objętym kontrolą, funkcję PINB pełniła Pani Małgorzata Boryczko powołana na stanowisko przez Prezydenta Miasta Krakowa 5 stycznia 2007 r.³ Swoje zadania wykonywała przy pomocy Zastępcy PINB Pana Przemysława Ziębacza⁴.

Wewnętrzna strukturę oraz zasady szczegółowej organizacji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki⁵ określono w Regulaminie Organizacyjnym⁶. Zgodnie z tym dokumentem, PINB wykonuje zadania nadzoru budowlanego przy pomocy Inspektoratu wchodzącego w skład zespolonej administracji powiatowej, na obszarze Krakowa – miasta na prawach powiatu⁷. PINB kieruje pracą Inspektoratu przy pomocy Zastępcy PINB⁸. Kierownik jednostki kontrolowanej sprawuje bezpośredni nadzór m.in. nad działalnością

¹ Zwanego dalej GINB.

² Z siedzibą przy ul. Wielicka 28A, 30-552 Kraków, zwanego dalej PINB.

³ Akt powołania PINB ze stycznia 2007 r.

⁴ Wyjaśnienia Kierownika Referatu Prawno-Egzekucyjnego z up. PINB z 24 lutego 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

⁵ Zwanego dalej Inspektoratem.

⁶ Zarządzenie nr 1/2019 PINB z dnia 14 stycznia 2019 r. w sprawie zmiany regulaminu organizacyjnego PINB oraz ogłoszenia tekstu jednolitego regulaminu organizacyjnego PINB zwane dalej Regulaminem.

⁷ § 3 Regulaminu.

⁸ § 4 ust. 1 Regulaminu.

inspekcyjną Inspektoratu⁹. Zgodnie z Regulaminem w czasie nieobecności PINB jego zadania wykonuje Zastępca PINB¹⁰

Przy załatwianiu spraw objętych kontrolą udział brało 6 pracowników Inspektoratu¹¹.

Odnosnie sprawowania funkcji kontroli i nadzoru nad pracownikami wyjaśniono¹², że *Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - przeprowadza kontrolę wszystkich referatów pod względem ich zgodności z przepisami prawa oraz procedurami wewnętrznymi, skuteczności i efektywności działania, terminowości i rzetelności. Podstawą do podejmowania takich czynności są zarządzenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki:*

1) z dnia 15.10.2012 r., nr 6/2012 w sprawie procedur zarządzania ryzykiem w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki;
2) z dnia 16.04.2021 r., nr 8/2021 w sprawie przeprowadzenia kontroli postępowań administracyjnych, egzekucyjnych oraz postępowań skargowych prowadzonych w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki.

Organizacja Inspektoratu wynika z regulaminu i schematu organizacyjnego. Poszczególni kierownicy sprawują bezpośrednią kontrolę nad realizacją zadań pracowników. Zgodnie z powyższymi zarządzeniami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki przeprowadzane są kontrole zarządcze. Przykładowo w 2021 r. i 2022 r. Równocześnie dzięki wprowadzeniu od 01.01.2022 r. elektronicznego zarządzania dokumentacją (EZD) znacznie efektywniejsze jest kontrolowanie pracowników przez kadrę zarządzającą.

Dodatkowo, co tydzień przeprowadzany jest monitoring prowadzenia dokumentacji w EZD, przez wyznaczonych pracowników. Wyniki tych czynności raportowane są kierownictwu Inspektoratu. Ponadto na cotygodniowych zebraniach kadry kierowniczej podawana jest przez kierowników ogólna informacja o zawansowaniu spraw rozpatrywanych w Inspektoracie (celem eliminowania przewlekłości i bezczynności organu). Kierownicy prezentują problematyczne sprawy, celem ich omówienia i analizy w szerszym gronie. Szczególnie, że wiele z nich realizowanych jest przez dwa referaty (np. kontrole i odpowiedzi na skargi powszechne).

I. Ustalenia stanu faktycznego dotyczącego działań jednostki kontrolowanej podejmowanych w przedmiocie budynku usytuowanego przy ul. (...) oraz ul. (...) w (...)

W dniu 12 kwietnia 2022 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek¹³ Pana (...) (radcy prawnego – kuratora spadku) o niezwłoczne przeprowadzenie kontroli robót budowlanych wykonywanych w budynku przy ul. (...). Wskazano w nim m.in. że *zachodzi obawa, że prace są wykonywane niewłaściwie, co powoduje, że może dojść do powstania realnego zagrożenia katastrofą budowlaną. Ponadto w budynku (...) w ciągu ostatnich kilku tygodni stwierdzono, że doszło do osiadania ściany szczytowej od strony budynku przy ul. (...) i oderwania się jej od ścian*

⁹ § 4 ust. 2 pkt 2 Regulaminu.

¹⁰ § 4 ust. 4 Regulaminu.

¹¹ Pani Małgorzata Boryczko – PINB, Pan Przemysław Ziębacz – Zastępca PINB, Pani Weronika Gruca – Kierownik Referatu Orzecznictwa i Kontroli I, Pan Mariusz Kwiecień – Kierownik Referatu Prawno-Egzekucyjnego, Pan Hubert Sadowski – Inspektor nadzoru budowlanego Referatu Orzecznictwa i Kontroli I oraz Pani Joanna Rożek-Szewczyk – Starszy inspektor nadzoru budowlanego Referatu I Orzecznictwa i Kontroli I.

¹² Wyjaśnienia Kierownika Referatu Prawno-Egzekucyjnego z up. PINB z 24 lutego 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

¹³ Sprawa znak: RPE.050.644.2022.

poprzecznych. Skutkowało to pojawieniem się we wszystkich lokalach przylegających do tej ściany ukośnych pęknięć o dużej rozwartości na prostopadłych ścianach nośnych i fasadzie. Wskazano również, że zachodzi uzasadnione podejrzenie prowadzenia robót niezgodnie z projektem, ewentualnie ze sztuką, względnie bez zapewnienia odpowiedniego nadzoru (...).

W odpowiedzi¹⁴ z 14 kwietnia 2022 r. PINB poinformował wnioskodawcę, że zgodnie z posiadanymi kompetencjami podjąć czynności wyjaśniające dotyczące poruszanych kwestii. Następnie tego samego dnia pracownik Inspektoratu¹⁵ przeprowadził czynności kontrolne, w których uczestniczył przedstawiciel zarządcy budynku. W protokole kontroli zapisano m.in., że *w budynku przy ul. (...), w obrębie mieszkania nr (...) (parter), mieszkania nr (...) (I. piętro) oraz mieszkania nr (...) (II. piętro) stwierdza się liczne zarysowania i spękania skośne ścian i sufitów. We wszystkich mieszkaniach układ spękań jest taki sam. Zarysowania i spękania są świeże, posiadają czyste i ostre krawędzie. Maksymalna stwierdzona szerokość spękań wynosi 2 mm. Kierunek ułożenia spękań świadczy o osiadaniu ściany szczytowej budynku nr (...) w kierunku budynku nr (...). Wg informacji Pana (...) (zarządca) oba budynki posiadają wspólną ścianę i nie są zdylatowane. Na elewacjach zewnętrznych budynku (frontowej i podwórzowej) zaobserwowano zarysowania i spękania analogiczne jak wewnątrz mieszkań tzn. w tych samych miejscach ścian zewnętrznych*¹⁶. Do protokołu załączono dokumentację fotograficzną.

Również 14 kwietnia 2022 r. pracownik Inspektoratu¹⁷ przeprowadził kontrolę przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w (...). Dokonał ustaleń m.in. w zakresie: tablicy informacyjnej, ogłoszenia zawierającego dane dot. bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, zabezpieczenia placu budowy, osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie oraz stanu zaawansowania robót¹⁸. Jak wskazano m.in. w protokole, podczas kontroli nie był obecny kierownik budowy. *Teren udostępniony przez pracowników wykonujących roboty w pomieszczeniu piwnic. W trakcie czynności stwierdzono, że trwają roboty związane z przebudową budynku mieszkalnego w zakresie przebudowy stropów i zmiany układu przestrzennego pomieszczeń. Drewniane stropy zostały odkryte, wewnętrzny zasyp został usunięty. Wykonano część płyt stropowych żelbetowych, dalsze odcinki stropów są na etapie montażu szalunków. Otwory technologiczne oraz brakujące fragmenty stropów zostały zabezpieczone i oznakowane. Ściany wewnątrzlokalowe działowe zostały usunięte. Stolarka drzwiowa wewnątrz lokali została zdemonstrowana. W związku z demontażem ścian wewnętrznych zostały usunięte również instalacje wewnętrzne, tj. wodna, kanalizacyjna, elektryczna oraz gazowa. Trwają prace w poziomie piwnic związane z wywożeniem usuwanych warstw posadzki i wzmacnianiem ścian fundamentowych. Wykonywane są szalunki i zbrojenie w rejonach wzmacniania ścian. Urobek ziemi i gruzu usuwany z piwnicy wywożony jest za pomocą pojazdu typu BobCat po ziemnej rampie transportowej na poziom podwórza. Krawędź rampy ziemnej została zabezpieczona i oznakowana. Na terenie podwórza składowany jest urobek do czasu wywozu z terenu inwestycji*

¹⁴ Pismo podpisane z up. PINB przez Kierownika Referatu Prawno-Egzekucyjnego Pana Mariusza Kwietnia.

¹⁵ Inspektor nadzoru budowlanego Pan Hubert Sadowski.

¹⁶ Sprawa znak: ROiK I 5141.312.2022.HSA.

¹⁷ Inspektor nadzoru budowlanego Pan Hubert Sadowski.

¹⁸ Sprawa znak: ROiK I 5141.344.2022.HSA.

poprzez bramę przejazdową od strony ul. (...). Do protokołu załączono dokumentację fotograficzną.

Roboty budowlane w budynku przy ul. (...) w (...) wykonywane są na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 281/6740.2/2021 z 20 maja 2021 r.¹⁹, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na roboty budowlane dla zamierzenia budowlanego: *Prace budowlane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze, przy ul. (...), na działce nr (...), obręb: (...) jedn. ewid. (...) w (...), polegające na przebudowie budynku obejmujące:*

- *wzmocnienie stropów i doprowadzenie ich do wymaganej odporności ogniowej;*
- *zmianie struktury mieszkań i lokali usługowych;*
- *zmianie aranżacji ścian wewnętrznych mieszkań i lokali usługowych oraz budowie szybu windowego w budynku.*

Z zatwierdzonego ww. decyzją projektu zagospodarowania terenu wynika m.in., że wszelkie zmiany w projekcie wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie.

Do projektu budowlanego załączono pozwolenie nr ZN-I.5142.279.2020 Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykonywanie robót budowlanych i prac konserwatorskich na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. W dokumencie tym zezwolono wnioskodawcy na: *prowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ul. (...), na działce numer (...) obr. (...) jedn. ewid. (...), znajdującego się na obszarze układu urbanistycznego dawnego zabudowy (...) w obrębie tzw. „nowego miasta” wraz z historycznymi przedmieściami: (...) wpisanego do rejestru [A-1273/M] z 18.07.2011 r. oraz pomnika historii „Kraków - historyczny zespół miasta” zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8.09.1994 r. w zakresie prac zewnętrznych polegających na remoncie i przebudowie elewacji tylnej (od strony dziedzińca) wraz z jej dociepleniem, remontem balkonów okalających od dziedzińca, izolacji fundamentów w oparciu o projekt budowlany, w skład którego wchodzi Program Prac Konserwatorskich dotyczących sieni wejściowej i klatki schodowej.*

Ponadto do ww. projektu budowlanego załączono opinię nr ZN-I.5142.279.2020.AM1 z 23 listopada 2020 r. Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w której zaakceptowano rozwiązania projektowe dla przedmiotowej inwestycji ujęte w projekcie budowlanym jako dopuszczalne z konserwatorskiego punktu widzenia, pod następującymi warunkami:

1. *Wnioskodawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia wskazanych w pozwoleniu robót budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem.*
2. *Do ustaleń szczegółowych należy powołać komisję konserwatorską.*
3. *Prace należy prowadzić z maksymalną ochroną substancji zabytkowej, pod nadzorem osób uprawnionych, w tym konserwatora dzieł sztuki.*

¹⁹ Małopolski Urząd Wojewódzki Wydział Infrastruktury poinformował zespół kontrolerów GUNB, że aktualnie prowadzone jest postępowanie z wniosku o stwierdzenie nieważności wskazanej decyzji, a termin załatwienia tej sprawy, z przyczyn organizacyjnych urzędu, na podstawie art. 36 k.p.a. został ustalony do 19 maja 2023 r. – pismo Zastępcy Kierownika Oddziału w Wydziale Infrastruktury z 16 marca 2023 r., znak: WI-I.7840.1.40.2022.KL.

4. *Prace należy prowadzić z maksymalną ochroną substancji zabytkowej, z wykorzystaniem istniejących tras instalacyjnych; z bezwzględną ochroną zabytkowych elementów wykończenia wnętrz, w tym oryginalnych tynków, zabytkowej balustrady na głównej klatce schodowej, parkietów, dekoracji oraz zabytkowej stolarki drzwiowej.*
5. *Wszystkie nowe elementy, w tym elementy wykończeniowe winny być dobrane tak by komponowały się i historycznym otoczeniem, ale nie na zasadzie „kontrastu”, zestawienie konkretnych materiałów wykończeniowych należy szczegółowo dobrać w drodze komisji konserwatorskiej.*
6. *Wykonanie płyty odcciążającej winno być zgodne ze sztuką budowlaną i konserwatorską, niedopuszczalne jest stworzenie nieprzepuszczalnych struktur niekorzystnie zmieniających warunki higroskopijne obiektu.*
7. *Wzmocnienia stropów zgodnie z informacją zawartą w dokumentacji projektowej, winno być przeprowadzone w sposób jak najmniej inwazyjny i tylko w niezbędnym zakresie z bezwzględnym zachowaniem istniejących struktur. Prace należy udokumentować fotograficznie i przedłożyć w ramach dokumentacji powykonawczej.*
8. *Wnioskodawca zobowiązany jest dostarczyć Małopolskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do celów archiwalnych, w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia prac budowlanych i konserwatorskich jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej.*

Z zatwierdzonego ww. decyzją projektu architektoniczno-budowlanego wynika również, że w zakres prac objętych wnioskiem nie wchodzi prace ziemne (pkt. 6.5. Opinia geotechniczna).

Podkreślenia wymaga, że na przekrojach (rys. 201 i 202) brak jest określenia poziomów posadzek w poziomie -1. Również w inwentaryzacji (rys. I-200 i I-201) brak jest określenia poziomów posadzek w poziomie -1. Jednak rysunki te zostały opracowane w skali i wynika z nich, że projektowany poziom posadzki w poziomie -1 nie ulega zmianie w stosunku do stanu istniejącego (wg wyjaśnień PINB -2,64²⁰). PINB wyjaśnił²¹ jednak, że (...) *projekt architektoniczno-budowlany (...) zakładał docelową rzędną poziomu piwnic (-1) na głębokości -3,25m (poziom konstrukcji - rys. nr 101). (...) Z wykonaniem projektowanej płyty dennej na obniżonym w stosunku do stanu istniejącego poziomie -3,25m, wiąże się również wykonanie robót ziemnych, które nie zostały uwzględnione w opisie architektonicznym.*

Wskazany przez PINB poziom konstrukcji na rys. 101 (załączonym do zatwierdzonego projektu) jest zapisany drukiem niemal nieczytelnym (niewielką czcionką).

W dniu 14 kwietnia 2022 r. sporządzono jeszcze jeden protokół z czynności kontrolnych przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...), w którym opisano organizację i czystość na terenie budowy²². Do protokołu załączono dokumentację fotograficzną.

²⁰ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 1 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

²¹ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 1 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

²² Sprawa znak: ROiK I.5141.351.2022.HSA.

Następnie 20 kwietnia 2022 r. sporządzono adnotację urzędową²³ z rozmowy telefonicznej z inspektorem nadzoru inwestorskiego²⁴, który poinformował, że *w pomieszczeniach piwnicznych obiektu trwają prace związane ze wzmacnianiem ścian fundamentowych. Powstałe spękania na budynku objętym inwestycją oraz na budynku sąsiednim przy ul. (...) są monitorowane oraz założone zostały czujniki monitoringu elektronicznego ruchu ścian, który ustał a osiadanie ustabilizowało się.* Wskazał również, że *w ramach nadzoru autorskiego zostaną dokonane obliczenia sprawdzające i w razie potrzeby wykonane zostaną odpowiednie zabezpieczenia, o czym PINB zostanie poinformowany. Zobowiązał się również dostarczyć dziennik budowy do kontroli.*

W dniu 17 maja 2022 r. odbyło się spotkanie w siedzibie PINB inspektora nadzoru inwestorskiego²⁵, kierownika budowy²⁶ oraz kierownika projektu²⁷ z inspektorem nadzoru budowlanego PINB²⁸ w sprawie dotyczącej wystąpienia zarysowań i spękań w obrębie budynku przy ul. (...) oraz bezpośrednio z nim sąsiadującego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w (...), z którego sporządzono protokół przyjęcia wyjaśnień strony. Wynika z niego, że w trakcie spotkania, a więc dopiero po 33 dniach od przeprowadzonej kontroli, dokonano kontroli dziennika budowy (tom I i II). Wynik: brak uwag. Tymczasem w dzienniku budowy brak jest wpisów, które powinny poprzedzać wpis kierownika budowy z dnia 24 stycznia 2022 r. o treści *Rozpoczęto wymianę warstwy kamiennych fundamentów ze względu na zły stan techniczny – zgodnie z P.T.* Z zapisów w dzienniku budowy nie wynika, kto stwierdził zły stan techniczny tych fundamentów, w jaki sposób tego dokonał (tylko fragment ścian fundamentowych o wys. 50 cm miał być odsłonięty) oraz w jaki sposób to udokumentował. Ponadto nie odnotowano, czy na zamierzone odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego wyraził zgodę projektant, czy dokonał wymaganej kwalifikacji tego odstępstwa oraz dołączył do dokumentacji budowy odpowiednie informacje (rysunek i opis). Z zapisów w dzienniku budowy nie wynika też, że wymiana warstwy kamiennych fundamentów wiąże się z obniżeniem poziomu górnej powierzchni płyty odciążającej znacznie poniżej dolną krawędź istniejących fundamentów. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁹, że w toku prowadzonych czynności kontrolnych w tej sprawie PINB ustalił, że decyzja o obniżeniu poziomu płyty dennej kondygnacji -1 została podjęta wspólnie przez osoby pełniące nadzór nad prowadzonymi robotami, tj. kierownika budowy, inspektora nadzoru oraz projektanta głównego, który dokonał kwalifikacji planowanych odstępstw oraz projektanta w specjalności konstrukcji budowlanych, który opracował rysunki zamienne dotyczące wykonania wzmocnień. Ostateczny poziom płyty dennej ustalony na – 3,40 m (górna płaszczyzna żelbetowej płyty, bez uwzględnienia przyszłych warstw izolacyjnych oraz wykończeniowych) wynika ze stwierdzonej konieczności wymiany zdegradowanej tkanki ceglanej ściany fundamentowej budynku, która została zastąpiona żelbetowym wzmocnieniem połączonym z wykonaną płytą denną.

Podczas ww. spotkania skontrolowano również opracowany dla inwestycji projekt techniczny branży konstrukcyjnej opracowany w czerwcu 2021 r. W protokole nie

²³ Przez Pana Huberta Sadowskiego.

²⁴ Panem (...).

²⁵ Pana (...).

²⁶ Pana (...).

²⁷ Pana (...).

²⁸ Panem Hubertem Sadowskim.

²⁹ Wyjaśnienia z 20 marca 2023 r., znak: znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

wniesiono uwag do tego opracowania. Tymczasem część rysunkowa tego projektu to tylko 1 rysunek – rzut kondygnacji -1 – płyta odciążająca, który zresztą nie jest zgodny z zatwierdzonym projektem budowlanym w zakresie poziomu górnej powierzchni płyty odciążającej. Kierownik budowy powinien otrzymać kompletny projekt techniczny przed rozpoczęciem realizacji inwestycji. Pozostałe rysunki konstrukcyjne zamieszczono w projekcie wykonawczym z czerwca 2021 r. lecz przedłożona przez PINB kopia tego projektu nie zawierała wszystkich rysunków. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił³⁰, że kopia projektu wykonawczego w branży konstrukcyjnej z 2021 r. została przedłożona w PINB w Krakowie – Powiat Grodzki jako dodatkowe, nieobowiązkowe opracowanie. W związku z powyższym nie żądano przekazania przez inwestora brakujących rysunków. Podobnie, nie były weryfikowane przyczyny dołączenia przez projektanta dodatkowych rysunków z września 2021 r. Projekt wykonawczy dla przedmiotowej inwestycji został opracowany, i chociaż nie stanowi on dokumentacji wymaganej przepisami prawa budowlanego, to był pomocny w ocenie sytuacji. Jednocześnie organ ustalił na podstawie kontroli wraz z dokumentacją fotograficzną, że ujawnione na etapie ww. projektu, pogłębienie piwnic do poziomu -4.10 m, nie zostało zrealizowane co potwierdza rys. przekroju z dnia 24.02.2023 r. wskazujący na wykonanie płyty dennej na wysokości – 3.37m. Zatem nie żądano uzupełnienia brakujących kart. Opracowanie ilustruje stosowane detale rozwiązań konstrukcyjnych, przyjętych zbrojeń itd. Data opracowania projektu wykonawczego różna na poszczególnych rysunkach wskazuje, że prawie w całości został opracowany przed przestąpieniem przez inwestora do wykonywania robót w budynku przy ul. (...).

Ponadto, również w trakcie ww. spotkania, które odbyło się 17 maja 2022 r. inspektor nadzoru budowlanego oraz kierownik budowy oświadczyli, że wykonywane roboty budowlane prowadzone są pod stałym nadzorem osób odpowiedzialnych w procesie inwestycyjnym oraz są na bieżąco monitorowane przez projektanta projektu technicznego w branży konstrukcyjnej. Obiekt został objęty stałym elektronicznym monitoringiem osiadania i przemieszczania elementów konstrukcyjnych budynku, który na bieżąco (on line) informuje o ewentualnych zmianach. Wg oświadczenia odnotowane zarysowania i pęknięcia na budynkach przy ul. (...) nie stanowią zagrożenia dla statyki budynków i są na bieżąco kontrolowane. Inspektor nadzoru inwestorskiego przedłożył opracowanie pt. „Program prac naprawczych budynku mieszkalnego wielorodzinnego” z grudnia 2021 r. własnego autorstwa, w którym opisuje zasady prowadzenia prac oraz zabezpieczania elementów konstrukcyjnych budynku. Ponadto oświadczył, że w przeciągu tygodnia zostanie przedłożone kompleksowe opracowanie sporządzone przez autora projektu opisujące aktualny stan budynku.

W dniu 26 maja 2022 r. odbyło się kolejne spotkanie inspektora nadzoru inwestorskiego³¹ oraz kierownika projektu³² z inspektorem nadzoru budowlanego³³, z którego również sporządzono protokół. W trakcie spotkania osoby reprezentujące inwestora oświadczyły, że kompleksowe opracowanie opisujące aktualny stan budynku jest opracowywane przez autora projektu w branży konstrukcyjnej³⁴ i zostanie dostarczone niezwłocznie po przekazaniu przez projektanta.

³⁰ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 1 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

³¹ Pana (...)

³² Pana (...)

³³ Panem Hubertem Sadowskim.

³⁴ Pana (...)

Następnie 26 sierpnia 2022 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo³⁵ Pana (...) zatytułowane *Ostateczne wezwanie do usunięcia stanu beczynności*, w którym wskazał na beczynność i przewlekłość prowadzenia postępowania przez organ oraz na m.in. wykonanie stropów niezgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę oraz złamaniem warunków wydanego pozwolenia WUOZ oraz zwiększenie oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt został zaprojektowany. PINB w Krakowie odpowiedź na ww. pismo wystosował w dniu 28 września 2022 r. (po ponad miesiącu) i opisał w niej swoje działania podjęte w sprawie.

W dniu 8 września 2022 r. do jednostki kontrolowanej wpłynęła *Opinia techniczna dotycząca zarysowań i spękań w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w (...) wraz z notatką obliczeniową dla ściany szczytowej pomiędzy budynkami (...) w (...)*³⁶ sporządzona przez dr inż. (...) posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej³⁷ oraz tytuł rzeczoznawcy budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej obejmującej projektowanie w zakresie budownictwa ogólnego³⁸. W opisie stanu istniejącego ww. opinii wskazano m.in.:

- a) *W części piwnicznej nie stwierdzono uszkodzeń zarówno na części ścian jak również na sklepieniach. Zamurowane przebiegi pomiędzy częściami piwnicznymi budynku przy ulicy (...)*
- b) *W poziomie parteru w lokalu przylegającym do ściany szczytowej stwierdzono spękania: na ścianie szczytowej, ukośne spękania na ścianach poprzecznych (w strefie wykształconych przebieg drzwiowych i okiennych), zarysowania na stropie, głównie w narożach oraz w linii styku stropu ze ścianą szczytową. Istotne stare rozspojenie na ścianie działowej w strefie łazienki.*
- c) *W sieni wejściowej spękania ścian poprzecznych na całej wysokości ze śladami zabezpieczeń. Spękanie podłużne na sklepieniu. W poziomie I piętra w lokalu przylegającym do ściany szczytowej stwierdzono: spękania na ścianie szczytowej, ukośne spękania na ścianach poprzecznych (w strefie wykształconych przebieg drzwiowych i okiennych). Deformację stolarki drzwiowej w ścianach poprzecznych, głównie w strefie przejścia do niższej, niepodpiwniczonej dobudówki. Zarysowania na stropie, głównie w narożach oraz w kierunku prostopadłym do linii ściany szczytowej (linia łączenia płyt kartonowo - gipsowych). Zarysowania w części stropowej wydzielonych, dalszych pokoi w trakcie frontowym.*

Natomiast w analizie przyczyn i ocenie uszkodzeń ww. opinii zaznaczono m. in., że szereg uszkodzeń jest następstwem wykonania warstw wykończeniowych na uszkodzonym podłożu (spękanych ścianach), lokalnie przyczynia się do tego nadmierne ugięcie stropów drewnianych oraz zużycie techniczne obiektu. Liczne spękania w obrębie klatki schodowej oraz sieni przejściowej w parterze są uszkodzeniami zabrudzonymi, starymi. Nie mniej przyczyną nowopowstałych uszkodzeń są prace budowlane prowadzone na posesji sąsiedniej przy ulicy (...) w (...). W ocenie autora opinii technicznej przyczyną powstania nowych uszkodzeń jest nadmierne osiadanie fundamentu ściany szczytowej. Ściana ta posadowiona jest w sposób bezpośredni na zalegającym w podłożu zbudowanym z gruntu spoistego. Grunt ten uległ uplastycznieniu. Działo się to na skutek długotrwałego odsłonięcia do poziomu posadowienia, co na dodatek miało miejsce

³⁵ Sprawa znak: RPE.050.1494.2022.MMA.

³⁶ Sprawa znak: ROiK I.5141.738.2022.HSA.

³⁷ Decyzja Wojewody Małopolskiego nr ewid. (...) z 20 czerwca 2001 r., znak: (...).

³⁸ Decyzja Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa nr (...) z 26 maja 2010 r., znak: (...).

na odcinku o znacznej długości. Sytuacja ta doprowadziła do zwiększonego osiadania tej ściany, posadowionej na niestabilnym podłożu. W dalszej konsekwencji osiadanie ściany spowodowało pociągnięcie ścian poprzecznych i wymusiło ich zarysowanie. Obecnie posadowienie ściany szczytowej zostało ustabilizowane od strony posesji przy ulicy (...) w (...) poprzez wykonanie przegłębienia poziomu posadowienia i poszerzenia szerokości ściany fundamentowej w poziomie piwnicy. Dodatkowo dokonano odciążenia fundamentu poprzez zastosowanie odciążającej płyty dennej skotwionej do ściany. Analogiczne prace wykonano w obrębie ścian prostopadłych. Poziom zasypu fundamentu od strony posesji przy (...) w (...) nie uległ zmianie. Prowadzony monitoring od strony posesji przy (...) w (...) wskazuje na ustabilizowanie przemieszczeń ściany. W sytuacji takiej stan można uznać za stabilny. Analogiczny rezultat otrzymano przy monitoringu elementów posesji przy (...) w (...). W ocenie autora opinii powstałe uszkodzenia nie zagrażają zdrowiu i życiu ludzi. Nie stanowią one również zagrożenia dla bezpieczeństwa budynku, stwarzając możliwość powstania katastrofy budowlanej.

Z powyższej Opinii technicznej wynika, że roboty budowlane mogły być wykonywane nie tylko niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, ale i niezgodnie ze sztuką budowlaną. Z przedłożonych przez organ dokumentów nie wynika natomiast, aby jednostka kontrolowana prowadziła odpowiednie postępowania w tym zakresie.

W dniu 13 września 2022 r. Pan (...) wniósł ponaglenie na niezłatwienie sprawy w terminie, które zostało przekazane Małopolskiemu WINB po upływie powyżej 7 dni od daty jego wpływu do organu (15 dni). Postanowieniem nr 780/2022 z 3 października 2022 r. wojewódzki organ nadzoru budowlanego stwierdził, że PINB był bezczynny w załatwieniu wniosku z 12 kwietnia 2022 r. Wskazał, że bezczynność nie miała miejsca z rażącym naruszeniem prawa.

Ponowne czynności kontrolne zostały przeprowadzone przez jednostkę kontrolowaną³⁹, w obecności inspektora nadzoru inwestorskiego⁴⁰, 26 września 2022 r. W protokole wskazano m.in., że:

1. wymieniono część gruntu w piwnicy (pierwotnie polepa) oraz wykonano płytę denną żelbetową monolityczną w pomieszczeniach od strony sąsiedniej nieruchomości przy ul. (...);
2. wykonano ścianę żelbetową monolityczną w pomieszczeniach piwnicy od strony nieruchomości przy ul. (...), która została połączona z ww. płytą denną;
3. dokonano wzmocnienia ścian nośnych budynku wewnętrznych i zewnętrznych w wodoszczelnym betonem konstrukcyjnym, wg oświadczenia inspektora nadzoru wymiana dolnych części ścian piwnicznych podyktowana była koniecznością zastąpienia zdegradowanej substancji ściany wykonanej z cegły ceramicznej, posadowionej w gruncie bez wykonania izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej; (...).

Ponadto wskazano m.in., że na ścianie szczytowej budynku od strony nieruchomości przy ul. (...) oraz na sąsiadujących fragmentach ścian obu elewacji zostały zamontowane czujniki monitoringu przemieszczeń działające w trybie ciągłym. Do protokołu załączono dokumentację fotograficzną.

W dniu 11 października 2022 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo Pana (...) (pełnomocnika ww. (...))⁴¹ w sprawie ustaleń dokonanych na spotkaniu 6 października 2022 r. dotyczących terminu kontroli, w budynku nr (...) przy ul. (...) w

³⁹ Przez Pana Huberta Sadowskiego.

⁴⁰ Pana (...)

⁴¹ Sprawa znak: ROiK I. 5141.905.2022.HSA.

(...). W piśmie tym wystąpiono również ponownie, nawiązując do korespondencji z kwietnia 2022 r., o wszczęcie postępowania bądź o wydanie odmowy wszczęcia postępowania, w trybie przewidzianym w art. 61a k.p.a. Ustalenia dokonane podczas spotkania, na które powołał się (...) nie zostały udokumentowane. Zgodnie z wyjaśnieniami⁴² spotkanie o którym mowa powyżej *miało charakter nieformalny, odbyło się na korytarzu PINB w Krakowie - Powiat Grodzki. (...) Należy jednocześnie podkreślić, że żadne czynności kontrolne na dzień 10.10.2022 r. nie zostały oficjalnie wyznaczone.*

Odpowiedź na ww. wystąpienie, zakwalifikowane przez organ jako skargę, jednostka kontrolowana wystosowała 4 stycznia 2023 r., tj. po upływie ponad 2 miesięcy od daty jego wpływu. W odpowiedzi wskazano, że organ odpowiadał na korespondencję przywołaną przez skarżącego. Ponadto poinformowano, że w sprawie przeprowadzono czynności kontrolne w sprawie robót budowlanych na terenie nieruchomości przy ul. (...) i nie stwierdzono naruszenia przepisów ustawy Prawo budowlane, a tym samym nie znaleziono podstaw do wszczęcia postępowania administracyjnego.

Niezależnie od powyższego, 10 listopada 2022 r., do organu wpłynęło pismo⁴³ (...) z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli w piwnicy budynku przy ul. (...) w (...), celem ustalenia, czy pobicie fundamentów ściany szczytowej znajdującej się pomiędzy budynkami przy ul. (...) w (...), zostało wykonane w obrębie działki nr (...), tj. działki zabudowanej budynkiem nr (...). W wystąpieniu tym poinformowano, że 6 października 2022 r. została przeprowadzona wizja bez udziału organu, podczas której, w uprzednio przygotowanej odkrywce ustalono, że podbicie fundamentu ściany wykracza poza wewnętrzne lico ściany o ok. 8 cm oraz wystąpiono o wyznaczenie terminu wizji lokalnej, w celu ustalenia stanu faktycznego oraz wszczęcie postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania decyzji administracyjnej, bądź też o wydanie postanowienia odmawiającego wszczęcia postępowania. Do dokumentu dołączono *Opinię techniczną dot. podbicia fundamentu ściany szczytowej kamienicy przy ul. (...) z września 2022 r.* opracowaną przez mgr inż. (...) posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń oraz mgr inż. (...) posiadającego uprawnienia budowlane również w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń. W ww. opinii w części *Opis oględzin wykonanego podbicia* wskazano, że *w dniu 06.09.2022 wykonano odkrywkę odsłaniającą 85 cm odcinek na styku pierwotnego i nowego fundamentu od strony kamienicy nr 79 w celu sprawdzenia poprawności wykonanego podbicia. Oględziny wykazały, że podbicie zostało wykonane w sposób nieprawidłowy. Lico podbicia znajduje się równo z płaszczyzną ściany, co świadczy, że zostało ono wykonane na pełną jej szerokość jednak wylany beton nie wypełnia całej przestrzeni pod pierwotnym fundamentem kamiennym. W obrębie wykonanej odkrywki znajdują się dwie pustki szerokie na 32 cm i 36 cm oraz pojedynczy kamień opierający się na pozostałych 17 cm. Właściwa szerokość pustek jest większa, jednak dokładny pomiar nie był możliwy ze względu na ograniczenie szerokością odkrywki. Pustki mają od 3-8 cm wysokości i są głębokie jedna na 44 cm (maksymalna głębokość, przy drugiej krawędzi 13 cm), druga 35 cm (max. Głębokość przy krawędziach 18 cm i 26 cm). Należy przypuszczać, że ze względu na nierówny spód kamiennego fundamentu taka sytuacja powtarza się na całej długości podbitej ściany. Wykonane w taki sposób podbicie powoduje, że cała*

⁴² Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 1 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

⁴³ Sprawa znak: ROiK I. 5141.1035.2022.HSA.

ściana na grubości około 30 cm opiera się na pojedynczych niewielkich i oddalonych od siebie o kilkadziesiąt centymetrów kamieniach. Natomiast w części Wniosek stwierdzono, że podbicie fundamentu pod ścianą szczytową kamienicy przy ul. (...) wykonane w ramach prac remontowych w budynku przy ul. (...) w postaci żelbetowej ściany fundamentowej zostało wykonane w sposób nieprawidłowy, niezgodny ze sztuką budowlaną. Nośność ściany szczytowej jest zmniejszona - efektywna szerokość ściany zmalała o około 30 cm, co może doprowadzić do powstania kolejnych uszkodzeń ścian poprzecznych lub niekontrolowanego tąpnięcia. Dla uniknięcia możliwości dociążenia przedmiotowej ściany w trakcie robót prowadzonych w kamienicy nr (...), stwarzającego istotne ryzyko powstania kolejnych uszkodzeń kamienicy nr (...), dalsze prace budowlane w budynku przy ul. (...) powinny zostać wstrzymane do czasu usunięcia nieprawidłowości. Ustalenia zawarte w opinii autorstwa Pana (...) były sprzeczne z ustaleniami opinii opisanej powyżej.

Ponadto do ww. pisma załączono drugą *Opinię techniczną dot. podbicia fundamentu ściany szczytowej kamienicy przy ul. (...) w kontekście zwiększenia oddziaływania poza zakres określony w projekcie*, sporządzoną również przez wcześniej wskazanych autorów. We wniosku opinii stwierdzono, że *Podbicie fundamentu pod ścianą szczytową kamienicy przy ul. (...) wykonane zostało w sposób naruszający granice ustalone w projekcie budowlanym i wydany do niego pozwoleniu na budowę*. W zatwierdzonym projekcie budowlanym określony przez projektanta obszar oddziaływania obiektu ograniczony jest do działki nr (...), obręb (...), czyli do terenu na którym prowadzona jest inwestycja. Należy zaznaczyć, że na podstawie gminnej ewidencji zabytków m. Kraków ustalono, że rok budowy budynku przy ul. (...) to 1886, a budynku przy ul. (...) – 1890.

W dniu 30 listopada 2022 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo Pana (...)z prośbą o informację o podjętych przez PINB działaniach. Następnie 19 grudnia 2022 r. wyżej wymieniony wniośł ponaglenie ws. pisma z 10 listopada 2022 r., w którym wskazał również na brak odpowiedzi na ww. pismo z 30 listopada 2022 r. Ponaglenie to zostało przekazane do organu wojewódzkiego po upływie powyżej 7 dni od daty jego wpływu do PINB (22 dni). Małopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego odstąpił od wyznaczenia PINB dodatkowego terminu załatwienia skargi z uwagi na odpowiedź na skargę wystosowaną 4 stycznia 2023 r. (o której mowa w powyższej części dokumentu).

Ponadto 24 stycznia 2023 r. jednostka kontrolowana wystosowała pismo⁴⁴ do Pana (...) w którym wskazała, że *przeprowadzone czynności kontrolne dotyczące robót budowlanych na terenie nieruchomości przy ul. (...) w (...) w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego przy ul. (...) w (...) wykonane przez inwestora wskazują, że roboty zabezpieczające mające na celu zapobieżenie dalszemu osiadaniu ściany szczytowej wspólnej dla obu budynków, polegające m.in. na jej wzmocnieniu poprzez podbicie fundamentów ścianką żelbetową połączoną z płytą denną zostały wykonane w sposób prawidłowy, na co wskazuje ustabilizowanie się osiadania budynku. Podbicie ww. ściany, zostało wykonane na całej szerokości (grubości) w celu zapobieżenia jej pionowemu rozwarstwieniu co mogłoby nastąpić w przypadku wzmocnienia ściany jedynie od strony budynku przy ul. (...). W wyniku przeprowadzonych prac została zatem wzmocniona ściana wspólna w całym swoim obrysie. Wskazane w dokonanych od strony budynku nr (...) odkrywkach, lokalne przeniknięcia masy betonowej w wymiarze do ok. 8 cm poza obrys ściany wspólnej w*

⁴⁴ Podpisane przez Panią Weronikę Grucę – Kierownika Referatu I Orzecznictwa i Kontroli.

ocenie tut. organu nie stanowią problemu technicznego mającego wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji obu budynków. Wykonane roboty wzmacniające, zabezpieczające nie stanowią istotnego odstępstwa, natomiast mogą stanowić zagadnienie prawne dotyczące kwestii własnościowych, które należy rozstrzygać przed właściwym sądem powszechnym. Ponadto, w ocenie tut. organu, usunięcie tego rodzaju wybrzuszeń znajdujących się ok. 1 m pod posadzką piwnic budynku przy ul. (...) jest niewskazane z punktu widzenia konstrukcyjnego.

W dniu 3 lutego 2023 r. PINB przeprowadził kolejną kontrolę przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) ⁴⁵. Czynności dokonano w obecności inspektora nadzoru inwestorskiego ⁴⁶ oraz kierownika budowy ⁴⁷. W protokole wskazano, że podczas kontroli dokonano ustaleń m.in. w zakresie osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, tablicy informacyjnej budowy, zabezpieczenia terenu budowy, dziennika budowy, projektu technicznego oraz opisano roboty budowlane wykonane do dnia kontroli.

Z protokołu z czynności kontrolnych przeprowadzonych przez PINB w dniu 3 lutego 2023 r. wynika, że kierownik budowy potwierdził wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego. Jednak w dzienniku budowy brak jest takiego wpisu.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił ⁴⁸, że Kierownik budowy potwierdził otrzymanie zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego. Potwierdzenie odbyło się w formie protokołu przekazania pomiędzy inwestorem a kierownikiem budowy, załączonego do dziennika budowy, co stwierdzono podczas kontroli dziennika budowy w dniu 17.05.2022 r. Pismem z dnia 22.02.2023 r. inwestor na żądanie PINB przedstawił ponownie dziennik budowy do kontroli. Wykonano kserokopię dziennika. W czasie kontroli ww. protokół przekazania projektów nie był załączony do dziennika.

W ww. protokole PINB wpisał, że zawartość projektu technicznego w stosunku do zrealizowanych robót budowlanych jest aktualna oraz że odstąpiono od projektu technicznego po dokonaniu zmian w projekcie technicznym przez projektanta oraz po sprawdzeniu tych zmian przez projektanta sprawdzającego.

PINB wyjaśnił ⁴⁹, że roboty związane z wymianą zdegradowanej substancji ceglanej i kamiennej ściany prowadzone były w oparciu o rysunki nr KW-48 z września 2021 r. oraz KW-49 z października 2021 r. sporządzone w ramach opracowania pt. Projekt Wykonawczy autor (...), sprawdzający (...), stanowiący rozwinięcie projektu technicznego tego samego autorstwa z czerwca 2020 r. Rysunki jw. zakładały obniżenie poziomu posadzki piwnicy do poziomu - 4,11, jednak ostatecznie wykonano obniżenie płyty do poziomu, który uwarunkowany był przez poziom posadowienia istniejącej, zdegradowanej ściany pomiędzy budynkami (...), której substancja została wymieniona i ostatecznie wyniósł -3,37 m czyli 0,12 m niżej niż zakładał projekt architektoniczny. Z ww. rysunków zatytułowanych: „Schemat podbicia fundamentów” wynika jednak, że podbicie dotyczyło wszystkich fundamentów, a więc również istniejących pomiędzy budynkami (...). Z dat opracowania tych rysunków wynika, że zamysł obniżenia poziomu płyty odciążającej

⁴⁵ Sprawa znak: ROiK I.5141.108.2023.HSA.

⁴⁶ Pana (...)

⁴⁷ Pana (...)

⁴⁸ Odpowiedź PINB z dnia 5 kwietnia 2023 r. na pismo DIK.42.3.2023-7.

⁴⁹ Odpowiedź PINB z dnia 5 kwietnia 2023 r. na pismo DIK.42.3.2023-7.

znacznie poniżej poziomu dolnej krawędzi istniejących fundamentów powstał co najmniej już we wrześniu 2021 r. Natomiast jedyny wpis w dzienniku budowy dotyczący wymiany warstwy kamiennych fundamentów to wpis kierownika budowy z dnia 24 stycznia 2022 r.

Ponadto w ww. protokole dokonano korekt, które nie zostały opatrzone datą oraz podpisem osoby ich dokonującej.

Do protokołu dołączono dokumentację fotograficzną jednak bez zdjęć istniejących wcześniej ścian fundamentowych, które są widoczne ponad płytą odciążającą. Z dokumentacji tej wynikałoby, w których miejscach była konieczność wymiany zdegradowanej tkanki kamiennej lub ceramicznej na element konstrukcyjny żelbetowy.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁵⁰, że *do protokołu z kontroli budowy z dnia 03.02.2023 r. dołączono dokumentację fotograficzną. Dokumentacja nie objęła swoim zakresem pomieszczeń piwnicznych z uwagi na brak oświetlenia umożliwiającego wykonanie czytelnych zdjęć. Należy wskazać, że roboty polegające na wymianie substancji ściany ceglanej na żelbetową były zrealizowane już w styczniu 2022 r. i inspektor tut. organu nie miał możliwości wykonania dokumentacji (...).*

Następnie 14 lutego 2023 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli PINB⁵¹ z inwestorem⁵², inspektorem nadzoru inwestorskiego⁵³, autorem projektu w branży konstrukcyjnej⁵⁴, konstruktorem⁵⁵ oraz przedstawicielem inwestora⁵⁶. Ze spotkania sporządzono adnotację urzędową⁵⁷, w której wskazano: *inwestor poinformował, że zainstalowany na obiekcie monitoring nie wykazuje dalszego osiadania ściany od strony budynku przy ul. (...) w (...). Inwestor został zobowiązany do przedłożenia w tut. organie oświadczenia projektanta głównego inwestycji z kwalifikacją dokonanych odstępstw od dokumentacji projektowej zatwierdzonej decyzją o pozwoleniu na budowę. Inwestor zobowiązał się dostarczyć kopię projektu technicznego sporządzonego dla przedmiotowej inwestycji.*

W dniu 20 lutego 2023 r. do organu wpłynęło oświadczenie projektanta⁵⁸ o kwalifikacji wykonanych robót budowlanych jako nieistotne oraz kserokopia projektu technicznego. W oświadczeniu wskazano, że *prace budowlane polegające na wymianie zbutwiełej cegły oraz fragmentów kamiennych na żelbetowe odcinki, według wytycznych inspektora oraz zgodnie z projektem warsztatowym opracowanym przez uprawnioną osobę mieszczą się w ramach zmian nieistotnych rozumianych art. 36a Prawa budowlanego.*

Niezależnie od powyższego, po zakończeniu czynności kontrolnych w siedzibie PINB, tj. po 24 lutego 2023 r. (9 marca 2023 r.) inwestor przekazał do jednostki kontrolowanej:

⁵⁰ Odpowiedź PINB z dnia 5 kwietnia 2023 r. na pismo DIK.42.3.2023-7.

⁵¹ Pani Weronika Gruca – Kierownik I Referatu Orzecznictwa i Kontroli oraz Pan Hubert Sadowski – inspektor nadzoru budowlanego.

⁵² Panem (...)

⁵³ Panem (...)

⁵⁴ Panem (...).

⁵⁵ Panem (...)

⁵⁶ Panem (...)

⁵⁷ Sprawa znak: ROiK I.5141.160.2023.HCA.

⁵⁸ Pana (...).

- 1) operat geodezyjny z pomiaru ściany szczytowej z 4 sierpnia 2022 bez ustalonego autora,
- 2) operat geodezyjny z pomiaru pomieszczenia piwnicznego (przekrój B-B) z naniesionymi wysokościami bez ustalonego autora, operat geodezyjny z pomiaru pomieszczenia piwnicznego (przekrój A-A) z naniesionymi wysokościami bez ustalonego autora.

Następnie 10 marca 2023 r. Pan (...) wystąpił w wnioskiem o przeprowadzenie kontroli w piwnicy budynku przy ul. (...) w związku z pojawieniem się nowych rys na ścianie fundamentowej pomiędzy budynkami nr (...). Do ww. pisma załączył *Opinię techniczną na temat nowych zarysowań w budynku przy ul. (...) autorstwa (...)*, w której we wnioskach wskazano, że *Pojawienie się nowych zarysowań, najprawdopodobniej ponad 5 miesięcy po pracach stabilizacyjnych ściany świadczy o postępującym osiadaniu ściany szczytowej. Spowodowane jest to ciągłym dociążaniem ściany w wyniku prac budowlanych. Na dzień pisania tej opinii nie można uznać, tak jak stwierdził w swoim opracowaniu dr inż. (...), że ściana jest stabilna. Zalecam również sceptycznie podchodzić do wyników z monitoringu inklinometrami, ponieważ mogą one wprowadzać w błąd sugerując brak przemieszczeń ściany. Do momentu rzeczywistego ustabilizowania ściany powinno się zaprzestać roboty budowlane w budynku przy ul. (...), ponieważ prowadzą one do ciągłego uszkodzania konstrukcji sąsiedniego budynku.*

W dniu 16 marca 2023 r. do PINB wpłynęło pismo lokatorów kamienicy przy ul. (...), w którym wskazali oni na naruszenie konstrukcji mieszkań, zwłaszcza nr (...) w związku z robotami prowadzonymi przy ul. (...) oraz wnioskowali o podjęcie przez organ dalszych działań w sprawie, załączając dokumentację fotograficzną.

Kolejne czynności kontrolne zostały przeprowadzone przez jednostkę kontrolowaną⁵⁹ 17 marca 2023 r. W protokole wskazano m.in., że:

- w obrębie pomieszczeń piwnicznych, na końcu korytarza prowadzącego w kierunku sąsiedniego budynku przy ul. (...), w pasie przyległym do tego budynku zlokalizowane są trzy pomieszczenia. W pomieszczeniu po lewej stronie korytarza, przyległym bezpośrednio do sąsiedniego budynku dokonano odkrywki w obrębie ściany wspólnej. Odkrywka o wymiarach ok. 0,8 x 0,8 m ma głębokość ok. 1,2 m uwidacznia ścianę w zakresie wątku ceglanego, części wykonanej z kamienia oraz podbitcia żelbetowego. W obrębie tego pomieszczenia na ścianie zewnętrznej od strony podwórza zaobserwowano rysę biegnącą pionowo w obrębie ok. 5-6 warstw cegieł. Rysa o szacowanej szerokości poniżej 1 mm. Na rysie założone zostały plomby gipsowe z datą 9.3.23. Plomby bez zarysowań. W pomieszczeniu centralnym na końcu korytarza zaobserwowano pionową rysę na styku zamurowanego otworu drzwiowego. Rysa przebiega pionowo na odcinku ok. 1 m. Na rysie założone zostały plomby gipsowe z naniesioną datą 9.3.23. W pomieszczeniu po prawej stronie korytarza stwierdzono zarysowania analogiczne jak w pomieszczeniu centralnym przy przemurowaniu otworu drzwiowego.;
- w obrębie mieszkania nr (...) (parter) stwierdzono zarysowania skośne o szerokości ok. 2-3 mm na ścianie oddzielającej pomieszczenie zlokalizowane od strony podwórza od pomieszczenia w trakcie od strony ul. (...). Drzwi

⁵⁹ Przez Pana Huberta Sadowskiego i Panią Joannę Rożek-Szewczyk.

dwuskrzydłowe osadzone w otworze nie domykają się. Na powierzchni sufitu pomieszczenia od strony podwórza występują skośne rysy biegnące w narożniku przy ścianie oddzielającej pomieszczenia traktu podwórzowego i od strony ulicy. Zaobserwowano zarysowania na ścianie oddzielającej pomieszczenie mieszkalne w trakcie podwórzowym od pomieszczenia łazienki. Rysy występują nad nadprożem drzwi wejściowych do łazienki. Przebiegają skośnie w wielu miejscach. Rysy posiadają szerokość ok. 1-2 mm. W pomieszczeniu łazienki stwierdza się skośne i pionowe rysy o szerokości ok. 2-3 mm, przebiegające nad nadprożem oraz w miejscu połączenia ściany z drzwiami wejściowymi do łazienki ze ścianą szczytową budynku oraz na ścianie zewnętrznej łazienki. Drzwi do łazienki klinują się. Na rysie zlokalizowanej na ścianie zewnętrznej łazienki założone zostały plomby gipsowe niedatowane. Plomby bez zarysowań. Na ścianie zewnętrznej w pomieszczeniu mieszkalnym od strony podwórza, w części z oknem znajdującej się po lewej stronie od łazienki stwierdza się rysy pod otworem okiennym oraz pomiędzy nim a drzwiami do łazienki jedną pionową o szerokości ok. 2-3 mm. Okno zaklinowane;

- w obrębie mieszkania nr (...) (I. piętro) stwierdza się analogiczne zarysowania jak w mieszkaniu nr (...), z tym że ich szerokości jest większa. Ponadto nad oknem w ścianie od strony podwórza stwierdza się rysy skośne;
- w obrębie mieszkania nr (...) (II. piętro) stwierdza się analogiczne zarysowania jak w mieszkaniu nr (...), z tym że ich szerokości jest jeszcze większa. Dodatkowo odnotowano zarysowania w obrębie pomieszczenia położonego w trakcie podwórzowym w drugim trakcie poprzecznym od strony ściany szczytowej. Zarysowanie przebiega pionowo na odcinku ok. 1,5 m i ma szerokość ok. 1 mm. (...)
- w obrębie elewacji frontowej stwierdza się liczne zarysowania przebiegające skośnie. Założono plomby gipsowe na rysach przebiegających w obrębie okien piwnicznych. Plomby datowane na dzień 9.3.23, bez zarysowań;

Na podstawie skali rozwarcia rys i ich przebiegu można intuicyjnie i na podstawie doświadczeń praktycznych szacować, że skala osiadań podbijanej ściany granicznej może sięgać wartości rzędu 20-30 mm. Z całą pewnością nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji nośnej budynku.

Wg oświadczenia Pana (...) w trakcie wizji w odkrywcę przy ścianie granicznej widać przerwy pomiędzy kamiennym fundamentem a podbiciem żelbetowym znajdują się puste przestrzenie o głębokości do 40 cm oraz wysokości do 3 cm. Ponadto beton podbicia wykracza na odległość ok. 8 cm poza lico ściany w głąb piwnicy budynku (...)

II. Ocena stanu faktycznego

Na podstawie przedłożonych przez kierownika jednostki kontrolowanej dokumentów oraz udzielonych wyjaśnień stwierdza się, co następuje:

- 1) Niezwłocznie po otrzymaniu informacji jednostka kontrolowana przeprowadziła kontrole w budynku przy ul. (...) celem ustalenia stanu faktycznego.
- 2) Ustalenia kontrolne zostały udokumentowane w prawnie przypisanej formie – protokołów, które co do zasady zawierały wymagane elementy.

- 3) W jednym z protokołów sporządzonych 14 kwietnia 2022 r. stwierdzono nieprawidłowość polegającą na braku podpisu, a także wskazania przyczyn braku podpisu osoby uczestniczącej w kontroli. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁶⁰ *protokół z czynności kontrolnych z dnia 14.04.2022 r. nie został podpisany przez uczestniczącego w kontroli Pana (...). (...) Z uwagi na interwencyjny charakter czynności kontrolnych, w dniu kontroli wystąpił brak dostępu do komputera wraz z drukarką (...). Ze względów technicznych protokół został spisany w siedzibie inspektoratu, po zakończeniu czynności, o czym Pan (...) został z wyprzedzeniem poinformowany w trakcie czynności. (...) Zainteresowany w dniu 14.04.2022 r. nie stawiał się w siedzibie tut. organu w celu podpisania protokołu (...).* Mając na uwadze wyjaśnienia jednostki kontrolowanej oraz fakt, że treść protokołu nie była kwestionowana nieprawidłowość nie wywołała negatywnego skutku.
- 4) W protokole kontroli przeprowadzonej 14 kwietnia 2022 r. stwierdzono, m.in., że *trwają prace w poziomie piwnic związane z wywożeniem usuwanych warstw posadzki i wzmacnianiem ścian fundamentowych.* Mając więc na uwadze zatwierdzony projekt architektoniczno-budowlany, z którego wynika, że w zakresie *prac objętych wnioskiem nie wchodzi prace ziemne oraz prowadzenie robót budowlanych w budynku zlokalizowanym na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,* za nieprawidłowość uznano brak podjęcia niezwłocznych i wyczerpujących działań w celu ustalenia, czy prowadzone roboty budowlane nie stanowią odstępiania od projektu budowlanego w zakresie, który wymaga zmiany decyzji, w tym pozwolenia konserwatora zabytków. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że⁶¹ *Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki w ocenie odstępiania od projektu budowlanego oparł się na kwalifikacji dokonanej przez projektanta, który zgodnie z przepisem art. 36a ust. 6 ustawy Prawo budowlane zakwalifikował je jako nieistotne. Tut. organ nadzoru, w toku dokonywanych czynności, podzielił stanowisko projektanta dot. kwalifikacji odstępstw. Należy podkreślić, że pozwolenie konserwatorskie obejmowało tylko elementy zewnętrzne budynku natomiast w zakresie robót wewnątrz budynku został zatwierdzony program prac konserwatorskich (wystrój sieni i głównej klatki schodowej). W zakresie ww. robót prowadzony był nadzór konserwatorski przez uprawnionego konserwatora dzieł sztuki.* Skutkiem nieprawidłowości było dalsze wykonywanie robót budowlanych.
- 5) Za nieprawidłowość uznano również brak nałożenia, niezwłocznie po dokonaniu kontroli 14 kwietnia 2022 r., w drodze postanowienia obowiązku dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz na podstawie art. 81 c ustawy Prawo budowlane. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że⁶² *ustalono, że wykonywane roboty budowlane nie są samowolą budowlaną natomiast prowadzone są na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, pod nadzorem osób legitymujących się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi w oparciu o zatwierdzoną dokumentację projektową. W wyniku przeprowadzonej kontroli budowy nie stwierdzono dokonania istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego.*

⁶⁰ Wyjaśnienia kierownika jednostki kontrolowanej z 1 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

⁶¹ Wyjaśnienia z 20 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

⁶² Wyjaśnienia z 20 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

Jednocześnie ustalono, że w związku z pojawieniem się spękań i zarysowań na ścianach i sufitach budynku (...) osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, zgodnie z przysługującymi im kompetencjami i ciążącą na nich odpowiedzialnością zawodową, podjęły właściwe działania mające na celu zapobieżenie dalszemu postępowi pogarszania się stanu technicznego obu budynków. Ponadto dnia 08.09.2022 r. na dziennik podawczy tut. organu wpłynęło opracowanie pt.: „Opinia techniczna dotycząca zarysowań i spękań w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w (...). Należy zaznaczyć, że powyższa opinia wpłynęła do organu dopiero po upływie ponad 4 miesięcy od dokonania przez organ pierwszych ustaleń. Skutkiem nieprawidłowości był długotrwały brak wiedzy jednostki kontrolowanej na temat, m.in. przyczyn powstałych zarysowań i spękań, a w szczególności oceny powstałych uszkodzeń i ewentualnych zagrożeń.

- 6) W dniu 20 kwietnia 2022 r. jednostka kontrolowana została poinformowana o zamontowaniu czujników elektronicznego monitoringu ruchu ścian, jednak przez cały czas prowadzenia sprawy nie zgromadziła w materiale dowodowym wyników pomiarów dokonanych przez ww. czujniki, co uznano za uchybienie. PINB w Krakowie wyjaśnił, że⁶³ (...) *W niniejszej sprawie za wystarczające uznano oświadczenia kierownika budowy i inspektora nadzoru (...). Należy zauważyć, że w Opinii technicznej dotyczącej zarysowań i spękań w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w (...) z dnia 04.09.2022 r. autor m.in. stwierdza, że cyt.: Obecnie posadowienie ściany szczytowej zostało ustabilizowane od strony posesji przy ul. (...) w (...) poprzez wykonanie przegłębienia, poszerzenia i odciążającej płyty dennej skotwionej do ściany fundamentowej. W ocenie autora opinii powstałe uszkodzenia nie zagrażają zdrowiu i życiu ludzi. Nie stanowią one również zagrożenia dla bezpieczeństwa budynku, stwarzając możliwość powstania katastrofy budowlanej."* (...) *Ponieważ z przedłożonej opinii wynika jednoznacznie brak występowania stanu zagrożenia nie zachodziła konieczność pozyskania wyników z czujników monitoringu elektronicznego ruchu ścian. Jak wskazano już powyżej opinia ta wpłynęła do organu dopiero po upływie kilku miesięcy od zamontowania czujników elektronicznego monitoringu ruchu ścian.*
- 7) Kontroli dziennika budowy dokonano po ponad miesiącu od pierwszych czynności kontrolnych na miejscu prowadzonych robót budowlanych. Ponadto nie stwierdzono uwag do jego prowadzenia co uznano za nieprawidłowość. Natomiast w dzienniku budowy (tom I i II) brak jest jednoznacznych zapisów o dokonanych odstępniach od zatwierdzonego projektu budowlanego, a także zapisu potwierdzającego otrzymanie przez kierownika budowy od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśniła, że⁶⁴ *w toku prowadzonych czynności kontrolnych w tej sprawie PINB ustalił, że decyzja o obniżeniu poziomu płyty dennej kondygnacji -1 została podjęta wspólnie przez osoby pełniące nadzór nad prowadzonymi robotami (...). W szeregu podjętych czynności kontrolnych (...) tut. organ położył nacisk na ustalenie stanu faktycznego odnośnie skuteczności wykonania robót zabezpieczających konstrukcję budynków (...), w szczególności*

⁶³ Wyjaśnienia z 20 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

⁶⁴ Wyjaśnienia z 20 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

w obrębie ściany wspólnej obu budynków w sytuacji powstania zarysowań i spękań tej ściany. Ustalono, że osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie podjęły właściwe działania w celu zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji obu budynków oraz w całym przebiegu prowadzonych czynności kontrolno-wyjaśniających współpracowały z organem nadzoru budowlanego oraz⁶⁵ kierownik budowy potwierdził otrzymanie zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego. Potwierdzenie odbyło się w formie protokołu przekazania pomiędzy inwestorem a kierownikiem budowy, załączonego do dziennika budowy, co stwierdzono podczas kontroli dziennika budowy w dniu 17.05.2022 r. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego oraz wywołanie u osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie przekonania o braku negatywnych następstw w przypadku nieprawidłowego wykonywania swoich obowiązków.

- 8) W zatwierdzonym decyzją Nr 281/6740.2/2021 z 20 maja 2021 r. projekcie architektoniczno-budowlanym dotyczącym wykonania robót budowlanych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze przy ul. (...) na przekrojach (rys. 201 i 202) brak jest określenia poziomów posadzek w poziomie -1. Również w inwentaryzacji (rys. I-200 i I-201) brak jest określenia poziomów posadzek w poziomie -1. Mając na uwadze powyższe nieprawidłowości w sporządzeniu projektu budowlanego organ nie prowadził postępowania wyjaśniającego w odniesieniu do projektanta, który go wykonał i w odniesieniu do projektanta sprawdzającego, co uznano za nieprawidłowość. PINB w Krakowie wyjaśnił, że⁶⁶ w szeregu podjętych czynności kontrolnych w sprawie dotyczącej prowadzenia robót budowlanych w ramach inwestycji polegającej na przebudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w (...), tut. organ położył nacisk na ustalenie stanu faktycznego odnośnie skuteczności wykonania robót zabezpieczających konstrukcję budynków (...) w szczególności w obrębie ściany wspólnej obu budynków w sytuacji powstania zarysowań i spękań tej ściany. Ustalono, że osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie podjęły właściwe działania w celu zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji obu budynków oraz w całym przebiegu prowadzonych czynności kontrolno-wyjaśniających współpracowały z organem nadzoru budowlanego. Stwierdzona nieprawidłowość skutkowała wywołaniem u projektantów przekonania o braku negatywnych następstw w przypadku niespełniania należycie swoich obowiązków.
- 9) W toku prowadzenia sprawy do jednostki kontrolowanej przedłożono dwie opinie techniczne: *Opinię techniczną dotyczącą zarysowań i spękań w budynku mieszkalnym przy ul. (...) wraz z notatką obliczeniową dla ściany szczytowej pomiędzy budynkami (...) sporządzoną przez dr inż. (...) oraz Opinię techniczną dot. podbicia fundamentu ściany szczytowej kamienicy przy ul. (...) opracowaną przez mgr inż. (...) mgr inż. (...).* Ustalenia zawarte w ww. opracowaniach były ze

⁶⁵ Wyjaśnienia z 4 kwietnia 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

⁶⁶ Wyjaśnienia z 20 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

sobą sprzeczne, jednak organ badając sprawę opierał się głównie na opinii (...). Takie działanie organu uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że ⁶⁷, że *opracowanie pt. „Opinia techniczna dot. podbicia fundamentu ściany szczytowej kamienicy przy ul. (...)” autorstwa (...) z września 2022 r. nie zawiera w swoim zakresie stosownych obliczeń dokumentujących wywiedzione wnioski. Natomiast opracowanie pt. „Opinia techniczna dotycząca zarysowań i spękań w budynku mieszkalnym przy ul. (...) wraz z notatką obliczeniową dla ściany szczytowej pomiędzy budynkami (...)” z dnia 04.09.2022 r. autorstwa (...) jest opracowaniem kompleksowym, opisującym obszernie badane zagadnienie łącznie z podaniem wyników obliczeń dla rozpatrywanych rozwiązań konstrukcyjnych. Skutkiem nieprawidłowości jest brak pełnej i jednoznacznej wiedzy co do prawidłowości wykonywania robót budowlanych prowadzonych w obiekcie oraz ewentualnych konsekwencji z tym związanych.*

- 10) W ww. opinii autorstwa (...) wskazano, że *W ocenie autora opinii technicznej przyczyną powstania nowych uszkodzeń jest nadmierne osiadanie fundamentu ściany szczytowej. Ściana ta posadowiona jest w sposób bezpośredni na zalegającym w podłożu zbudowanym z gruntu spoistego. Grunt ten uległ uplastycznieniu. Działo się to na skutek długotrwałego odsłonięcia do poziomu posadowienia, co na dodatek miało miejsce na odcinku o znacznej długości.* Powyższe wskazuje, że roboty budowlane mogły być prowadzone niezgodnie ze sztuką budowlaną. Jednostka kontrolowana nie przeprowadziła również w tym przypadku postępowania wyjaśniającego w tym zakresie, co uznano za nieprawidłowość. PINB poinformował m.in.⁶⁸, że *w szeregu podjętych czynności kontrolnych (...), tuż. organ położył nacisk na ustalenie stanu faktycznego odnośnie skuteczności wykonania robót zabezpieczających konstrukcję budynków przy ul. (...), w szczególności w obrębie ściany wspólnej obu budynków w sytuacji powstania zarysowań i spękań tej ściany. Ustalono, że osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie podjęły właściwe działania w celu zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji obu budynków oraz w całym przebiegu prowadzonych czynności kontrolno-wyjaśniających współpracowały z organem nadzoru budowlanego. Skutkiem nieprawidłowości było naruszenie jednego z podstawowych obowiązków organu nadzoru budowlanego, w postaci zapewnienia właściwej reakcji na wszelkie przypadki uzasadnionego podejrzenia nieprawidłowego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.*

- 11) W piśmie Pana (...), które wpłynęło do organu 26 sierpnia 2022 r. wskazano m.in. *zgodnie z pozwoleniem na prowadzenie robót budowlanych z dnia 20 maja 2021 r. nr 281/6740.2/2021 działka na której prowadzona jest inwestycja to działka nr (...), natomiast roboty budowlane polegające na wykonaniu przez inwestora podbicia fundamentów pod ścianą szczytową budynku przy ul. (...) prowadzone były na działce nr (...).* Ponadto 10 listopada 2022 r. do organu wpłynęła *Opinia techniczną dot. podbicia fundamentu ściany szczytowej kamienicy przy ul. (...) w kontekście zwiększenia oddziaływania poza zakres określony w projekcie. We*

⁶⁷ Wyjaśnienia z 20 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

⁶⁸ Wyjaśnienia z 20 marca 2023 r., znak: znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

wniosku opinii stwierdzono, że *Podbicie fundamentu pod ścianą szczytową kamienicy przy ul. (...) wykonane zostało w sposób naruszający granice ustalone w projekcie budowlanym i wydanym do niego pozwoleniu na budowę*. Mając na uwadze powyższe zarzuty, za nieprawidłowość uznano brak przeprowadzenia przez PINB w Krakowie wyczerpującego postępowania wyjaśniającego w odniesieniu do ww. wskazanych kwestii. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że⁶⁹ (...) *Wykonane w trakcie inwestycji roboty budowlane polegające na wymianie części zdegradowanej ceglanej substancji ściany pomiędzy budynkami nr (...) na żelbetową zostały wykonane w obrębie przedmiotowej, istniejącej ściany i w ocenie tut. organu nie naruszają zapisów art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane, gdyż nie zwiększają obszaru oddziaływania obiektu w zakresie projektu zagospodarowania działki lub terenu. Roboty zostały wykonane w istniejącej ścianie, a jej położenie utrwalone na planie zagospodarowania terenu nie uległo zmianie. Według wiedzy Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki inwestor nie wykonywał podbicia fundamentów, a wymianę istniejącej substancji na żelbetową co nie wpływa na zwiększenie oddziaływania prowadzonej inwestycji. Biorąc pod uwagę różnice w poziomach oparcia sklepień pomiędzy budynkami oraz w poziomach posadzek piwnic obu budynków należy uznać, że budowa głębiej posadowionego, narożnego budynku przy ul. (...) została rozpoczęta wcześniej natomiast budynek jako całość łącznie z nadbudową został ukończony później niż sąsiedni budynek przy ul. (...). Należy zaznaczyć, że podczas niniejszej kontroli nie przedstawiono dowodów potwierdzających ustalenia dokonane przez PINB w powyższym zakresie. Skutkiem nieprawidłowości jest brak pełnej i rzetelnej wiedzy jednostki kontrolowanej na temat możliwego zwiększenia oddziaływania prowadzonych robót budowlanych, a co za tym idzie brak wiedzy, czy wystąpiły przesłanki uzasadniające ich wstrzymanie.*

12) W protokole kontroli z 3 lutego 2023 r. dokonano korekt, które nie zostały opatrzone datą oraz podpisem osoby ich dokonującej, co uznano za uchybienie. Jak wyjaśniono⁷⁰ *korekty w protokole z kontroli budowy (...) zostały wprowadzone przez inspektora, w trakcie spisywania protokołu w obecności kontrolowanych. Należało udokumentować fakt wprowadzenia korekt w protokole podpisem wraz z datą, czego inspektor nie dokonał.*

13) Niezależnie od powyższego w dwóch sprawach⁷¹, w których wniesiono ponaglenie na działanie jednostki kontrolowanej, PINB przekazał je do Małopolskiego WINB w terminie powyżej 7 dni od daty jego wpływu, co uznano za uchybienie. PINB w Krakowie wyjaśniła, że⁷² *z uwagi na stopień skomplikowania niniejszej sprawy termin do przekazania ponaglenia został przekroczony. Również liczne nieobecności w pracy pracowników Referatu I miały wpływ na niedochowanie terminu przekazania ponaglenia.* W jednej z tych spraw⁷³ organ wojewódzki stwierdził, że PINB w Krakowie był bezczynny w załatwieniu wniosku z 12 kwietnia

⁶⁹ Wyjaśnienia z 4 kwietnia 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

⁷⁰ Wyjaśnienia z 1 marca 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

⁷¹ Sprawy znak: RPE.050.1494.2022, ROiK I.5141.1035.2022.

⁷² Wyjaśnienia z 4 kwietnia 2023 r., znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

⁷³ Sprawa znak: RPE.050.1494.2022.

2022 r. oraz, że beczynność nie miała miejsca z rażącym naruszeniem prawa dlatego też odstąpiono od ponownej oceny terminowości działania jednostki kontrolowanej. W drugiej sprawie⁷⁴ natomiast Małopolski WINB odstąpił od wyznaczenia PINB w Krakowie dodatkowego terminu załatwienia sprawy z uwagi na skuteczne prawnie zakończenie postępowania skargowego.

- 14) W jednej sprawie⁷⁵ za nieprawidłowość uznano udzielenie odpowiedzi na skargę po upływie ponad 50 dni od daty jej wpływu do organu. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁷⁶, że w (...) *Czynności kontrolne zostały przeprowadzone w następstwie wpływu tego samego dnia pisma radcy prawnego (...) z prośbą o przeprowadzenie kontroli. Należy zauważyć, że: odpowiedź na wniosek o udzielenie informacji publicznej pana (...) o z dnia 12.05.2022 r. została udzielona pismem z dnia 23.05.2022 r. (RPE.0133.63.2022.KBK); odpowiedź na wniosek pana (...) z dnia 11.10.2022 r. o wszczęcie postępowania została udzielona pismem z dnia 04.01.2023 r. (ROiK I.5141.905.2022.HSA), w którym PINB wskazał, iż pismem z dnia 29.04.2022 r. znak RPE.050.713.2022.MMA udzielił już odpowiedzi na pisma radcy prawnego (...) z dnia 22.04.2022 r. i 27.04.2022 r. ustosunkowując się do zawartych w nich żądań (...). Niezależnie od powyższego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie Powiat Grodzki, o podjętych w przedmiotowej sprawie działaniach poinformował w udzielonej dnia 04.01.2023 r. odpowiedzi; odpowiedź na prośbę pana (...) z dnia 30.11.2022 r. o udzielenie informacji na temat podjętych przez PINB w sprawie czynności została udzielona pismem z dnia 24.01.2023 r. (ROiK I.5141.1035.2022.HSA), którym, w nawiązaniu do informacji udzielonych pismem z dnia 04.01.2023 r., tut. organ udzielił informacji o podjętych czynnościach. Jednocześnie należy wskazać, że (...) pan (...) (...) wielokrotnie uzyskiwał drogą telefoniczną informacje o podejmowanych przez PINB czynnościach. Skutkiem nieprawidłowości jest naruszenie zasady szybkości postępowania.*

Reasumując podczas kontroli stwierdzono 9 nieprawidłowości i 3 uchybienia.

ZALECENIA POKONTROLNE

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

I. W odniesieniu do robót budowlanych będących przedmiotem niniejszej kontroli:

1) Przeprowadzenie kompleksowego postępowania wyjaśniającego w zakresie:

a) stanu faktycznego pozwalającego na ustalenie, czy:

- roboty budowlane wykonane w piwnicy budynku przy ul. (...) w (...) nie stanowią odstępienia od projektu budowlanego w zakresie, który wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, w tym pozwolenia konserwatora zabytków;
- prowadzone roboty budowlane wpłynęły na zwiększenie oddziaływania poza zakres określony w projekcie zagospodarowania terenu;

⁷⁴ Sprawa znak: ROiK I.5141.1035.2022.

⁷⁵ Sprawa znak: ROiK I.5141.1035.2022.

⁷⁶ Wyjaśnienia z 20 marca 2023 r., znak: znak: RPE.0910.1.2023.MKW.

- roboty budowlane prowadzone były zgodnie ze sztuką budowlaną, a w przypadku stwierdzenia odpowiednich przesłanek, podjęcie działań zmierzających do doprowadzenia przebudowy do stanu zgodnego z prawem, o ile dotychczas nie podjęto takich działań.
 - 2) Niezwłoczne przeprowadzenie kompleksowego postępowania wyjaśniającego w odniesieniu do osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków, w sytuacji dalszego istnienia ku temu podstaw (przedawnienie karalności), jeżeli dotychczas nie podjęto takich działań.
- II. W odniesieniu do bieżącej działalności jednostki kontrolowanej:
- 1) Niezwłoczne podejmowanie wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz gromadzenie materiału dowodowego, w tym w taki sposób, aby pozwalał on na ocenę, czy dana okoliczność została udowodniona.
 - 2) W razie powstania wątpliwości co do prawidłowości wykonywanych robót budowlanych, niezwłoczne nakładanie, w drodze postanowienia, obowiązku dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz.
 - 3) Zawieranie w protokołach z przeprowadzanych kontroli podpisów wszystkich obecnych osób bądź przyczyn odmowy/braku tych podpisów.
 - 4) Dokonywanie skreśleń i poprawek w protokołach, w taki sposób, aby wyrazy skreślone były czytelne oraz opatrywanie ich datą oraz podpisem osoby dokonującej ww. zmian.
 - 5) Niezwłoczne podejmowanie działań na każdym etapie prowadzonej sprawy oraz załatwianie spraw z zachowaniem ustawowych terminów.
 - 6) Przekazywanie ponagleń organowi wyższego stopnia bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie siedmiu dni od dnia jego otrzymania.
 - 7) Niezwłoczne przeprowadzanie kompleksowych postępowań wyjaśniających w sprawie odpowiedzialności zawodowej i karnej w odniesieniu do osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków w każdym przypadku wystąpienia ku temu przesłanek.

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

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 1 miesiąca od dnia otrzymania niniejszego sprawozdania proszę o przekazanie informacji o sposobie wykonania zalecenia lub o podjętych w tym celu działaniach albo przyczynach ich niepodjęcia.

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

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 2023 r., poz. 682),
- 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),
- 2) aa.