



**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DIK.42.4.2020

Warszawa, 19 sierpnia 2021 r.

Pani
Maria Chmielewska
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Wołominie

Sprawozdanie z kontroli doraźnej
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wołominie

Zespół kontrolerów w składzie Marcin Piekarski – starszy inspektor nadzoru budowlanego (kierownik zespołu) i Paweł Bajer – specjalista (członek zespołu) działając z upoważnienia Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego przeprowadził w dniach 14-25 września 2020 r. kontrolę Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wołominie¹.

Kontrola była wynikiem wystąpienia Prokuratora Rejonowego z Prokuratury Rejonowej w Nowym Dworze Mazowieckim². Z uwagi na zabezpieczenie dokumentów jednostki kontrolowanej czynności kontrolne obejmujące zapoznanie się z udostępnionym materiałem dowodowym odbyły się w siedzibie Prokuratury. Celem kontroli było ustalenie, czy jednostka kontrolowana podejmowała prawidłowe działania w zakresie określonym przez Prokuraturę.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej jest Maria Chmielewska, powołana na to stanowisko 2 kwietnia 2019 r. W okresie prowadzenia spraw wskazanych przez Prokuraturę funkcję PINB w Wołominie pełnili także: Dariusz Żmuda (od 21 lutego 2019 r. do 1 kwietnia 2019 r.), Mariusz Konecki (od 8 stycznia 2018 r. do 31 marca 2019 r.), Katarzyna Wawrzyniak-Strzelczyk (od 3 lutego 2015 r. do 7 stycznia 2018 r.), Zbigniew Aleksandrowicz (od 20 października 2014 r. do 2 lutego 2015 r.). Swoje zadania PINB w Wołominie wykonywał przy pomocy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Wołominie³.

Ustaień stanu faktycznego i ocen dokonano na podstawie dokumentów udostępnionych przez Prokuratora Rejonowego Prokuratury Rejonowej w Nowym Dworze Mazowieckim, informacji i materiałów pozyskanych od PINB w Wołominie, Starosty Wołomińskiego oraz Wojewody Mazowieckiego.

Ustalenia stanu faktycznego i oceny skontrolowanych spraw

¹ Z siedzibą przy ul. Legionów 78, 05-200 Wołomin, zwanego dalej PINB w Wołominie.

² Pismo Prokuratora Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim z 11 sierpnia 2020 r. (znak: PR 1 Ds. 429.2020).

³ Zwanego dalej Inspektoratem.

1.1. Ustalenia w sprawie budowy budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalną i budynku hali magazynowej w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowania PINB w Wołominie znak: ZUM.70032-3.43.1872.2018, ZUM.70032-3.27.108.2019, ITM.7004.15.2019)

Starosta Wołomiński udzielił⁴ pozwolenia na budowę budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalną i budynku hali magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w (...) przy ul. (...), na dz. o nr ew. (...). Następnie przeniósł⁵ ww. decyzję na nowego inwestora.

Do Inspektoratu wpłynął⁶ dokument zatytułowany „wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie”. W dokumencie tym inwestor poinformował o zakończeniu budowy budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalną i budynku hali magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną. Dokument ten wskazuje także parametry dotyczące: powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej, powierzchni całkowitej, kubatury, ilości izb, kondygnacji oraz instalacji w odniesieniu do obu ww. budynków. Z dokumentu tego nie wynika czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone.

PINB w Wołominie działając m.in. na podstawie art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego⁷ nałożył na inwestora obowiązek⁸ „uzupełnienia złożonego wniosku o następujące dokumenty:

1. potwierdzenie odbioru przyłącza kanalizacji sanitarnej od zarządzającego siecią,
2. potwierdzenie odbioru przyłącza wodociągowego od zarządzającego siecią,
3. potwierdzenie dokonania pomiaru hałasu inwestycji,
4. uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Starostwa Wołomińskiego w związku z wytwarzaniem odpadów niebezpiecznych w projektowanej inwestycji,
5. potwierdzenie odbioru urządzeń związanych z gospodarką wodno-ściekową: odprowadzaniem ścieków roztopowych i deszczowych od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
6. kopię uprawnień budowlanych oraz aktualnego zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego osoby sprawującej funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie przedmiotowej inwestycji,
7. dokumentację potwierdzającą przesunięcie hydrantu,
8. dokumentację potwierdzającą przesunięcie kabla energetycznego”.

Do Inspektoratu wpłynęło⁹ pismo inwestora, w którym poinformował, że przedkłada brakujące dokumenty. Natomiast pismo to nie zawiera informacji czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone.

PINB w Wołominie zawiadomił¹⁰ inwestora o planowanej¹¹ kontroli obowiązkowej. Według protokołu kontroli obowiązkowej kontrola obejmowała budynek hali produkcyjno-magazynowej oraz budynek hali magazynowej i została przeprowadzona w wyznaczonym terminie, przez Mariusza Koneckiego¹², Tomasza

⁴ Decyzją nr 1074p/06 z 27 października 2006 r. (znak: WAB-7351/M/263/06)

⁵ Decyzją nr 39/2018 z 19 czerwca 2018 r. (znak: WAB-7351/M/263/06)

⁶ 20 grudnia 2018 r.

⁷ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.).

⁸ Postanowienie nr 34/2019 z 10 stycznia 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.43.1972.2018 SK) podpisane z upoważnienia PINB w Wołominie przez Martę Grecką-Krzyżanowską.

⁹ 7 lutego 2019 r.

¹⁰ Pismem z 18 lutego 2019 r.

¹¹ Na dzień 7 marca 2019 r.

¹² PINB w Wołominie, posiadający uprawnienia budowlane.

Wielądka¹³, Rafała Carzyńskiego¹⁴, Kamila Radomskiego¹⁵. Według zapisów w trakcie kontroli obowiązkowej kontrolujący ustalili, że:

1. obiekt budowlany został wykonany niezgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu,
2. obiekt budowlany został wykonany niezgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym w zakresie:
 - a) charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości i szerokości – w stosunku do obu budynków (protokół nie zawiera informacji na temat zakresu stwierdzonej niezgodności),
 - b) wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego budynku produkcyjno-magazynowego – „inna konstrukcja dźwigarów dachowych”,
 - c) geometrii dachu budynku magazynowego – „niezgodna wysokość kalenicy”,
 - d) wykonania urządzeń budowlanych – „wykonano studnie chłonne, których nie ma w projekcie głównym, według operatu wodnoprawnego w obecnej chwili studnie chłonne zmieniły lokalizację”,
 - e) wykonania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem – „brak otworu wentylacyjnego w pomieszczeniu szatnia, wykonano dodatkową wywiewkę wentylacyjną”,
3. nie przedstawiono atestów i certyfikatów na materiały budowlane,
4. brak jest możliwości oceny wykonania rozbiórki istniejącego obiektu (decyzja o pozwoleniu na budowę nie nakładała obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych),
5. nie zostały wykonane wszystkie roboty budowlane objęte pozwoleniem na budowę i projektem budowlanym, umożliwiające oddanie obiektu do użytkowania w zakresie schodka przed wejściem do budynku produkcyjno-magazynowego, miejsc parkingowych,
6. stwierdzono istotne odstępienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę:
 - a) nie wykonano daszku nad wejściem do budynku produkcyjno-magazynowego,
 - b) w budynku magazynowym wykonano inny świetlik zmieniając kubaturę,
 - c) zwiększono powierzchnię utwardzenia,
 - d) wykonano posadzkę z niecki w budynku produkcyjno-magazynowym,
 - e) zwiększono wysokość budynku magazynowego z 5,70 m na 6,19 m,
 - f) zwiększono wysokość budynku produkcyjno-magazynowego z ok. 6,00 m na 6,45 m w miejscu styku z budynkiem murowanym,
7. stwierdzono nieistotne odstępienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę:
 - a) zmiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) zmiana lokalizacji upustu w łazience,
 - c) układ przewodów wentylacyjnych uległ zmianie,
8. przystąpiono do użytkowania obydwu budynków,

¹³ Nie posiadał uprawnień budowlanych, upoważnienie nr 1/2019 do legitymacji nr 1/2019 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych.

¹⁴ Nie posiadał uprawnień budowlanych, nie legitymował się pisemnym upoważnieniem do przeprowadzenia kontroli – pismo PINB w Wołominie z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

¹⁵ Nie posiadał uprawnień budowlanych, upoważnienie nr 14/2015 do legitymacji nr 4/2014 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych.

9. zagospodarowanie terenu jest niezgodne z projektem zagospodarowania – zwiększona ilość utwardzenia, dobudowanie wiat do obu budynków, zmiana lokalizacji studni chłonnych,
10. z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości przedmiotowa inwestycja nie spełnia warunków umożliwiających dopuszczenie do użytkowania.

Następnie jeden z pracowników Inspektoratu przeprowadzający kontrolę obowiązkową sporządził notatkę służbową¹⁶, w której wskazał m.in., że dokonał analizy stanu zabudowy na nieruchomości przy ul. (...) w (...) z uwagi na wątpliwości dotyczące rozbiórki budynku hali wskazanej w projekcie budowlanym. Z notatki wynika m.in., że „z ogólnodostępnych źródeł ukazujących zdjęcia i stan zabudowy wynika rozbieżność pomiędzy wpisami dokonanymi przez kierowników, a stanem faktycznym (...). Należy dogłębnie przeanalizować wpisy w dzienniku budowy o porównać z otrzymanymi zdjęciami z GUGiK (...) Ponadto należy przeanalizować czy pozwolenie na budowę dwóch budynków nie jest próbą zalegalizowania istniejącej już od lat samowoli budowlanej hali, a wpisy o domniemanej rozbiórce nie podlegają pod przepisy KK.”.

Do Inspektoratu wpłynęło¹⁷ pismo inwestora, w którym wskazał, że w związku ze złożoną dokumentacją dnia 20 grudnia 2018 r. „wycofuję złożone zawiadomienie/wniosek wraz ze wszystkimi przedłożonymi dokumentami”. PINB w Wołominie umorzył¹⁸ w całości postępowanie administracyjne w sprawie budowy budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalną i budynku hali magazynowej.

Do Inspektoratu wpłynął¹⁹ kolejny dokument zatytułowany „wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie”. W dokumencie tym inwestor poinformował o zakończeniu budowy budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalną i budynku hali magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną. Dokument ten wskazuje także parametry dotyczące: powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej, powierzchni całkowitej, kubatury, ilości izb, kondygnacji oraz instalacji w odniesieniu do obu ww. budynków. Z dokumentu tego nie wynika czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone.

PINB w Wołominie zawiadomił²⁰ inwestora o planowanej²¹ kontroli obowiązkowej. W udostępnionych dokumentach znajduje się pismo²² inwestora, z którego wynika, że przedłożył „brakujące dokumenty dotyczące odbioru budynku produkcyjno-magazynowego i magazynowego”. Pismo to nie zawiera informacji, jakie dokumenty zostały do niego dołączone, natomiast adnotacja pracownika Inspektoratu zamieszczona na piśmie wskazuje, iż zostały do niego dołączone cztery załączniki.

Według protokołu kontroli obowiązkowej kontrola obejmowała budynek hali produkcyjno-magazynowej oraz budynek hali magazynowej i została

¹⁶ Z 14 marca 2019 r.

¹⁷ 30 maja 2019 r.

¹⁸ Decyzją nr 190/2019 z 6 czerwca 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.43.1872.2018 RC) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

¹⁹ 27 czerwca 2019 r.

²⁰ Pismem z 8 lipca 2019 r.

²¹ Na 12 lipca 2019 r.

²² Z 9 lipca 2019 r. – ta sama data wpływu do Inspektoratu.

przeprowadzona w wyznaczonym terminie przez Tomasza Pakulskiego²³. Według zapisów w trakcie kontroli obowiązkowej kontrolujący ustalił m.in., że:

1. obiekt budowlany został wykonany zgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu,
2. obiekt budowlany został wykonany zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym w zakresie:
 - a) charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości i szerokości,
 - b) wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,
 - c) geometrii dachu – „zgodnie z projektem z wyłączeniem świetlika w hali magazynowej”,
 - d) wykonania urządzeń budowlanych – „nie dotyczy”,
 - e) wykonania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem,
3. wyroby budowlane (wbudowane w zakończony obiekt budowlany), szczególnie istotne dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego, posiadają dokumenty potwierdzające ich dopuszczenie do obrotu i powszechnego albo jednostkowego stosowania w budownictwie – „w posiadaniu inwestora”,
4. wypełniony został obowiązek dokonania rozbiórki istniejących obiektów budowlanych lub obiektów tymczasowych (w przypadku nałożenia w pozwoleniu na budowę) – „wykonano rozbiórkę”,
5. wykonane zostały wszystkie roboty budowlane objęte pozwoleniem na budowę i projektem budowlanym, umożliwiające oddanie obiektu do użytkowania,
6. nie stwierdzono istotnych odstępień od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę,
7. stwierdzono nieistotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę – „nieistotne odstępstwa wymienione w oświadczeniu kierownika, więcej odstępstw nie stwierdzono”,
8. obiekt nadaje się do użytkowania, użytkowania nie stwierdzono,
9. teren uporządkowany i właściwie zagospodarowany,
10. obiekty nadają się do użytkowania.

Następnie PINB w Wołominie m.in. na podstawie art. 59 ust. 1 Prawa budowlanego²⁴ udzielił²⁵ pozwolenia na użytkowanie.

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

1. Oświadczenie z 5 grudnia 2018 r. uprawnionego geodety²⁶ o wykonaniu pomiarów powykonawczych budynku produkcyjno-magazynowego oraz hali magazynowej wskazujące, że „budynki zostały wybudowane zgodnie z projektem zagospodarowania działki. Pozwolenie na budowę – nr 1077p/06 z 27 października 2006 r.”.

²³ Posiadał uprawnienia budowlane, nie legitymował się pisemnym upoważnieniem do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej – pismo PINB w Wołominie z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

²⁴ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186).

²⁵ Decyzją nr 285/2019 z 16 lipca 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.27.108.2019) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

²⁶ (...)

2. Oświadczenie z 20 grudnia 2018 r. inwestora wskazujące, że po zakończeniu budowy budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalną i budynku hali magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną zawiadomił Państwową Inspekcję Sanitarną oraz Państwową Straż Pożarną, które nie zgłosiły sprzeciwu lub uwag.
3. Oświadczenie kierownika budowy²⁷:
 - a) z 20 grudnia 2018 r. wskazujące, że „przyłącza wody, kanalizacji i prądu wykonane są z istniejących przyłączy istniejącego budynku”,
 - b) z 28 stycznia 2018 r. wskazujące, że istniejący hydrant oznaczony w projekcie zagospodarowania działki nr 6 został przeniesiony w miejsce przed istniejącym budynkiem biurowym, odległość od budynku wynosi 6,00 m, od granicy działki sąsiedniej 7,50 m, najdalej wysunięty narożnik budynku od nowej lokalizacji hydrantu wynosi 66 m,
 - c) z 28 stycznia 2019 r. wskazujące, że przed rozpoczęciem robót budowlanych na działce został zlikwidowany istniejący niepodłączony kabel energetyczny oznaczony w projekcie zagospodarowania działki nr 7,
 - d) z 25 czerwca 2019 r., potwierdzone przez projektanta²⁸ i inspektora nadzoru inwestorskiego²⁹, z którego wynika, że podczas budowy budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalną i budynku hali magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną wprowadzono zmiany nieodstępujące w sposób istotny od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę polegające na:
 - zamianie świetlika z półokrągłego na świetlik w powierzchni stropodachu w systemie płyt warstwowych poliuretanowych w hali magazynowej,
 - zamurowaniu otworu okiennego na I piętrze części socjalnej budynku produkcyjno-magazynowego,
 - zamienieniu bardzo małej powierzchni biologicznie czynnej przy budynku produkcyjno-magazynowym, przy parkingach na powierzchnię przy hali magazynowej. Powierzchnia biologicznie czynna się zwiększyła.
4. Pismo z 16 stycznia 2019 r. dyrektora zarządu Wodociąg (...) Sp. z o.o. wskazujące, że nieruchomość położona w (...) przy ul. (...) na działce o numerze ewidencyjnym (...) w dniu 28 grudnia 2007 r. została przyłączona do miejskiej sieci wodociągowej, natomiast w dniu 10 czerwca 2014 r. została przyłączona do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
5. Strona tytułowa oraz strony od 1 do 8 dziennika budowy³⁰ nr 880/2006, tom I – wpisy tam dokonane nie zawierają informacji o ewentualnych odstępstwach od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę.
6. Strona tytułowa oraz strony od 1 do 2 dziennika budowy³¹ nr 880/2006, tom II – kierownik budowy dokonał wpisu³², m.in. o treści: „Wszystkie prace budowlane i instalacyjne zostały zakończone”; „Budynki nadają się do użytkowania”.
7. „Obliczenie kubatury” wykonane przez kierownika budowy z jego podpisem oraz podpisem inspektora nadzoru – dokument nie zawiera daty, natomiast stwierdzenie o treści: „zmiana kubatury budynku mieści się w 0,2% różnicy w obmiarze”.

²⁷ Edward Prajsner.

²⁸ Jacek Szlis.

²⁹ Paweł Krzyżaniak.

³⁰ Wydany 10 listopada 2006 r.

³¹ Wydany 6 grudnia 2018 r.

³² Z 6 grudnia 2018 r.

Z udostępnionych do kontroli dokumentów wynika, że kubatura:

a) budynku produkcyjno-magazynowego ma:

- 5707,75 m³ – według pozwolenia na budowę,
- 5707,75 m³ – według pierwszego dokumentu zatytułowanego „wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie”³³,
- 5503,53 m³ – według drugiego dokumentu zatytułowanego „wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie”³⁴,
- 5709,55 m³ – według obliczenia kubatury dokonanego przez kierownika budowy,
- 5707,75 m³ – według decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie.

b) budynku magazynowego ma:

- 3460,00 m³ – według pozwolenia na budowę,
- 3460,00 m³ – według pierwszego dokumentu zatytułowanego „wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie”,
- 3501,16 m³ – według drugiego dokumentu zatytułowanego „wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie”,
- 3501,16 m³ – według obliczenia kubatury dokonanego przez kierownika budowy,
- 3460,00 m³ – według decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie.

Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej³⁵ kontroler wystąpił³⁶ do kierownika jednostki kontrolowanej m.in. o udzielenie informacji:

- z jakich przyczyn organ podczas kontroli obowiązkowej z 7 marca 2019 r. nie mógł dokonać sprawdzenia wykonania rozbiórki, o czym wskazuje zapis w protokole z tej kontroli o treści: „Brak możliwości oceny wykonania rozbiórki istniejącego obiektu”,
- czy w związku ze stwierdzonymi w trakcie kontroli obowiązkowej z 7 marca 2019 r. nieprawidłowościami organ wymierzył inwestorowi w drodze postanowienia karę, o której mowa w art. 59f Prawa budowlanego,
- czy w związku ze stwierdzonymi w trakcie kontroli obowiązkowej z 7 marca 2019 r. nieprawidłowościami organ odmówił wydania pozwolenia na użytkowanie i przeprowadził w odpowiednim zakresie postępowanie, o którym mowa w art. 51 Prawa budowlanego,
- czy organ podjął dalsze działania w związku z ustaleniami wskazanymi w notatce służbowej z 14 marca 2019 r.,
- jakie dokumenty inwestor dołączył do wniosku o pozwolenie na użytkowanie, który wpłynął do organu 27 czerwca 2019 r.,
- czy organ posiada oświadczenie kierownika budowy, o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, które powinno zostać złożone do wniosku o pozwolenie na użytkowanie z 20 grudnia 2018 r.,
- czym się organ kierował wskazując w pkt 8.7. pn. „Stwierdzono nieistotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę” protokołu kontroli obowiązkowej z 12 lipca 2019 r.

³³ 20 grudnia 2018 r. – data wpływu do Inspektoratu.

³⁴ 27 czerwca 2019 r. – data wpływu do Inspektoratu.

³⁵ Ustawa z 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r., poz. 224).

³⁶ Pismem z 27 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

wymienione w oświadczeniu kierownika budowy odstępienia od zatwierdzonego projektu budowlanego polegające m.in. na:

- zamianie świetlika z półokrągłego na świetlik w powierzchni stropodachu w systemie płyt warstwowych poliuretanowych w hali magazynowej,
- zamienieniu bardzo małej powierzchni biologicznie czynnej przy budynku produkcyjno-magazynowym, przy parkingach na powierzchnię przy hali magazynowej. Powierzchnia biologicznie czynna się zwiększyła.

W odpowiedzi³⁷ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował jedynie, że „postępowania znak: ZUM.70032-3.43.1872.2018, ZUM.70032-3.27.108.2019 i ITM.7004.15.2019 zostały przekazane do Prokuratury Rejonowej w Wołominie na podstawie postanowienia o żądaniu wydania rzeczy oraz przeszukaniu pomieszczeń (...)”.

1.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowań z dokumentów zgromadzonych w aktach wymienionych spraw wynika, że w trakcie budowy budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalną i budynku hali magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną doszło do nieprawidłowości i odstępstw od projektu architektoniczno-budowlanego, a jeśli tak, to jakich i czy były to nieprawidłowości i odstępstwa istotne,
- czy PINB w Wołominie był uprawniony do wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji,
- czy PINB w Wołominie powinien wydać postanowienie o nałożeniu kary za stwierdzone nieprawidłowości, czy też PINB w Wołominie mógł odstąpić od nałożenia kary w realiach tej sprawy.

Dokonana ocena wynika z dokumentów udostępnionych do kontroli.

Z protokołu kontroli obowiązkowej przeprowadzonej 12 lipca 2019 r. wynika, że zarówno budynek hali produkcyjno-magazynowej jak i budynek hali magazynowej został wybudowany zgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym w zakresie ustalonym w ramach kontroli obowiązkowej. Ponadto kontrola nie wykazała istotnych odstępstw od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, natomiast potwierdziła odstępstwa nieistotne określone w oświadczeniu kierownika budowy. Oświadczenie to potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego wskazuje, że były to odstępstwa dotyczące:

- zamiany świetlika z półokrągłego na świetlik w powierzchni stropodachu w systemie płyt warstwowych poliuretanowych w hali magazynowej,
- zamurowania otworu okiennego na I piętrze części socjalnej budynku produkcyjno-magazynowego,

³⁷ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

- zmiany bardzo małej powierzchni biologicznie czynnej przy budynku produkcyjno-magazynowym, przy parkingach na powierzchni przy hali magazynowej. Powierzchnia biologicznie czynna się zwiększyła.

Dodatkowo w aktach sprawy znajduje się oświadczenie uprawnionego geodety wskazujące, że budynki zostały wybudowane zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

Ustalenia dokonane w powyższym zakresie wskazują, że budynki zostały wybudowane jedynie z nieistotnymi odstępstwami od projektu budowlanego, co nie dawało jednostce kontrolowanej podstawy do odmowy udzielenia pozwolenia na użytkowanie w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku, jaki wpłynął do Inspektoratu 27 czerwca 2019 r. Jednocześnie ustalenia z kontroli obowiązkowej nie dawały podstawy do wymierzenia kary. Co prawda w ramach kontroli obowiązkowej zostało ustalone, że zmianie uległa geometria dachu, z uwagi na zmianę świetlika, ale jednostka kontrolowana posiadała tę informację przed przeprowadzeniem kontroli obowiązkowej z oświadczenia kierownika budowy, kwalifikującego odstępstwo jako nieistotne, a jak stanowi przepis prawa karę wymierza się w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w trakcie kontroli obowiązkowej. Podkreślenia jednak wymaga, że zmiana świetlika z półokrągłego na świetlik w powierzchni stropodachu została błędnie zakwalifikowana, jako odstępstwo nieistotne w świetle definicji kubatury brutto budynku³⁸. Stanowi to nieprawidłowość. Mając jednak na uwadze zmianę przepisów prawa, która jako nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego zakwalifikowała zmianę w zakresie kubatury, stwierdzona nieprawidłowość nie wywołuje negatywnego skutku.

Niezależnie od powyższego z protokołu kontroli obowiązkowej przeprowadzonej 7 marca 2019 r., odmiennie niż w ramach kontroli przeprowadzonej 12 lipca 2019 r., wynika, że budynki zostały wybudowane niezgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz niezgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym w zakresie ustalonym w ramach kontroli obowiązkowej.

Jak wskazują zapisy w protokole kontroli obowiązkowej w zakresie zagospodarowania działki lub terenu kontrolujący stwierdzili, że nastąpiło istotne odstępstwo od projektu budowlanego poprzez zwiększenie powierzchni utwardzenia. Nie zawarli natomiast w protokole ustaleń co do wartości zwiększenia powierzchni utwardzenia. Brak takiego ustalenia nie pozwala na przesądzenie, czy faktycznie doszło do istotnego odstępstwa w tym zakresie. Dopiero zestawienie wartości projektowanych z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz konkretnymi wartościami odstępstwa w tym zakresie pozwoliłoby na właściwą ocenę, czy w omawianym zakresie doszło do istotnego odstępstwa od projektu

³⁸ § 3 pkt 24 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065 ze zm.) – kubatura brutto budynku – należy przez to rozumieć sumę kubatury brutto wszystkich kondygnacji, stanowiącą iloczyn powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych i wysokości kondygnacji brutto, albo między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu nad najwyższą kondygnacją, przy czym do kubatury brutto budynku:

- a) wlicza się kubaturę przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, poddaszy nieużytkowych oraz przekrytych części zewnętrznych budynku, takich jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także kubaturę balkonów i tarasów, obliczaną do wysokości balustrady,
- b) nie wlicza się kubatury ław i stóp fundamentowych, kanałów i studzienek instalacyjnych, studzienek przy oknach piwnicznych, zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków i osłon oraz kominów i attyk ponad płaszczyznę dachu.

budowlanego. Brak ustaleń w tym zakresie stanowi nieprawidłowość, a jej skutkiem jest brak możliwości rzetelnej oceny co do prawidłowej kwalifikacji odstępstwa w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego.

Ponadto kontrolujący w ramach ustaleń w zakresie zgodności zagospodarowania działki lub terenu z projektem budowlanym stwierdzili, że dokonano zmiany lokalizacji studni chłonnych oraz dobudowano wiaty do obu budynków, jednak nie dokonali kwalifikacji odstąpienia w tym zakresie, co stanowi nieprawidłowość. Jej skutkiem jest nieosiągnięcie celu dokonywania ustaleń w ramach kontroli obowiązkowej.

Jak wynika z protokolarnych zapisów w ramach pierwszej kontroli obowiązkowej, kontrolujący stwierdzili także istotne odstąpienie od projektu architektoniczno-budowlanego w poniższym zakresie:

1. nie wykonanie daszku nad wejściem do budynku produkcyjno-magazynowego,
2. wykonanie innego świetlika zmieniając kubaturę w budynku magazynowym,
3. wykonanie posadzki z niecki w budynku produkcyjno-magazynowym,
4. zwiększenie wysokości budynku magazynowego z 5,70 m na 6,19 m,
5. zwiększenie wysokości budynku produkcyjno-magazynowego z ok. 6,00 m na 6,45 m w miejscu styku z budynkiem murowanym.

W przypadku pierwszego z wymienionych odstępień zachodzą wątpliwości, czy faktycznie inwestor zrezygnował z wykonania daszku, czy na dzień kontroli nie zostały wykonane roboty budowlane w tym zakresie. W ramach kontroli obowiązkowej kontrolerzy nie dokonali jednak ustaleń w tym zakresie, co stanowi nieprawidłowość. Jej skutkiem jest brak możliwości oceny co do prawidłowej kwalifikacji odstępstwa w ramach przeprowadzonej kontroli obowiązkowej.

W odniesieniu do odstępień wymienionych w ww. pkt. 2, 4, 5 mając na uwadze podane wartości w pkt. 4 i 5 należy stwierdzić, że dokonano prawidłowej oceny co do wystąpienia istotnego odstąpienia od projektu budowlanego. Natomiast w odniesieniu do odstąpienia w pkt. 3 udostępniona do kontroli dokumentacja nie pozwala na dokonanie oceny prawidłowości zakwalifikowania odstępstwa. Dokumentacja ta nie wskazuje bowiem szczegółów dotyczących niewykonanej niecki, w wyniku czego nie daje możliwości ustalenia, czy ewentualne jej wykonanie albo niewykonanie nie wymagało uzyskania lub zmiany uzgodnień lub pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę.

Ponadto w protokole kontrolujący zawarli zapis o niezgodności obu obiektów z projektem architektoniczno-budowlanym w zakresie długości i szerokości, jednak nie podali konkretnych wartości w tym zakresie, co stanowi nieprawidłowość. Jej skutkiem jest brak możliwości oceny co do kwalifikacji odstępstwa stwierdzonego w ramach przeprowadzonej kontroli obowiązkowej.

Określone w protokole kontroli obowiązkowej nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego dotyczące zmiany: stolarki okiennej i drzwiowej, lokalizacji upustu w łazience, układu przewodów wentylacyjnych, zostały zakwalifikowane prawidłowo.

W ramach pierwszego wniosku o pozwolenie na użytkowanie jednostka kontrolowana nie udzieliła pozwolenia na użytkowanie. W związku z wycofaniem wniosku przez inwestora prawidłowo zakończyła sprawę decyzją umarzającą postępowanie. Jednocześnie nieprawidłowość stanowi brak przeprowadzenie z urzędu stosownego postępowania administracyjnego w związku z ustaleniami z kontroli obowiązkowej. Ponadto nieprawidłowość stanowi brak wymierzenia kary za

nieprawidłowości ustalone w ramach kontroli obowiązkowej. Skutkiem nieprawidłowości jest nieosiągnięcie celów przewidzianych ustawą Prawo budowlane.

Niezależnie od powyższego z udostępnionych do kontroli dokumentów nie wynika jakie załączniki inwestor dołączył do wniosków o pozwolenie na użytkowanie, ani jakie dokumenty uzupełnił w wyniku wezwania do uzupełnienia pierwszego z wniosków. Brak utrwalenia w aktach sprawy jakie faktycznie dokumenty inwestor dołączył do wniosków i uzupełnił stanowi nieprawidłowość. Ich skutkiem jest brak możliwości oceny, czy inwestor wykonał wymagane przepisami prawa obowiązki. Wskazać przy tym należy, że w uzasadnieniu decyzji PINB w Wołominie udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalną i budynku hali magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną wskazano, że ww. wniosek posiadał komplet dokumentów, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 Prawa budowlanego.

Ustalenia w sprawie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego 1/2 bliźniaka-segment „B” w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowania PINB w Wołominie znak: OTM.70035-3.11.2018 i ZUM.70032-1.105.801.2019)

Starosta Wołomiński zatwierdził³⁹ projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego 1/2 bliźniaczego - segment B w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...). Następnie przeniósł⁴⁰ pozwolenie na budowę na nowego inwestora.

Do Inspektoratu wpłynęło⁴¹ podanie inwestora o wszczęcie postępowania naprawczego w kwestii niezgodności z projektem domu jednorodzinnego przy ul. Glinieckiej 20 D w Markach. Następnie do Inspektoratu wpłynęło⁴² kolejne pismo inwestora, z treści którego wynika, że w uzupełnieniu swojego podania przekazał:

1. decyzję o pozwoleniu na budowę,
2. przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę,
3. dziennik budowy,
4. projekt architektoniczno-budowlany,
5. projekt zagospodarowania działki oraz adaptację do warunków miejscowych projektu budowlanego w tym mapka do celów projektowych.

PINB w Wołominie poinformował⁴³ o planowanym⁴⁴ terminie kontroli w sprawie zgodności budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zatwierdzonym projektem budowlanym.

W wyznaczonym terminie pracownicy jednostki kontrolowanej⁴⁵ dokonali czynności kontrolnych. Z protokołarnych ustaleń wynika m.in., że „W trakcie realizacji budynku dokonano zmiany istotnej polegającej na podniesieniu punktu zera budynku o 30 cm. Zgodnie z zatwierdzonym projektem wysokość projektowanych schodów 3x16,3 cm, natomiast wykonano ok. 5x16 cm. Dokonano pomiaru wysokości budynku z płyty balkonowej, wysokość do terenu wynosi 3,7 m natomiast zgodnie z projektem 3,45 m. Ponadto nie wykonano wszystkich robót przy zagospodarowaniu terenu, brak

³⁹ Decyzją nr 1023 pR/2010 z 25 października 2010 r. (WAB-7351/M/265/10).

⁴⁰ Decyzją nr 5/2017 z 16 stycznia 2017 r. (WAB-7351/M/265/10).

⁴¹ Z 15 października 2018 r.

⁴² 5 listopada 2018 r.

⁴³ Zawiadomieniem z 26 lutego 2019 r. (znak: ITM.7004.79.2018 CR).

⁴⁴ Na 20 marca 2019 r.

⁴⁵ Dariusz Żmuda – upoważnienie nr 26/2018 do legitymacji nr 3/2018 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych i Emil Rybałtowski – upoważnienie nr 15/2016 do legitymacji nr 3/2016 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych.

utwardzonych dojeżdż i dojazdów, miejsca na gromadzenia odpadów stałych, miejsca postojowego tj.: podjazdu do garażu (...). Wykonano dokumentację fotograficzną⁴⁶. Zmieniono lokalizację szamba”.

PINB w Wołominie zawiadomił⁴⁷ strony o wszczęciu na wniosek inwestora postępowania administracyjnego w sprawie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Następnie umorzył⁴⁸ w całości postępowanie administracyjne, jako bezprzedmiotowe. W uzasadnieniu decyzji wskazał m.in., że „Na kontroli stwierdzono, że inwestycja jest realizowana zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę”.

Inwestor dokonał⁴⁹ zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego 1/2 bliźniaka, segment B. Z zawiadomienia nie wynika czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone. Na zawiadomieniu widnieją pieczęć⁵⁰ oraz podpis PINB w Wołominie stwierdzające, że organ nie zgłosił sprzeciwu w drodze decyzji. Na zawiadomieniu znajduje się również informacja wskazująca na zwrot inwestorowi dokumentów, które podlegają zwrotowi po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy. Z adnotacji tej nie wynika jednak jakie konkretnie dokumenty zostały zwrócone.

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

1. Strona tytułowa oraz strony od 1 do 9 dziennika budowy⁵¹ nr 1019/M/2010 – ostatni wpis⁵² kierownika budowy⁵³ – „Wszystkie prace budowlane zostały zakończone. Budynek nadaje się do użytkowania Teren budowy uporządkowany”. Wpisy zawarte w dzienniku budowy nie zawierają informacji o ewentualnych odstępstwach od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę.
2. Protokół z ostatecznego odbioru i przekazania do eksploatacji przyłącza kanalizacyjnego do posesji przy ul. (...) na działce o nr ew. (...) z 19 sierpnia 2014 r.
3. Pismo z 2 października 2017 r. przedstawiciela Gazowni Warszawa Praga Północ zawiadamiające o przyłączeniu do sieci gazowej budynku położonego w (...) przy ul. (...).
4. Protokół z ostatecznego odbioru i przekazania do eksploatacji przyłącza wodociągowego do posesji przy ul. (...) z 24 listopada 2017 r.
5. Pismo z 25 czerwca 2018 r. dyrektora rejonu PGE Dystrybucja S.A. potwierdzające, że dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego w (...) przy ul. (...), na działce o nr ew. (...), obręb (...) zostało wybudowane stałe przyłącze energetyczne.
6. Oświadczenie z 10 sierpnia 2018 r. uprawnionego geodety⁵⁴ informujące, że budynek mieszkalny położony w (...) przy ul. (...), na działce o nr ew. (...) został wybudowany zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

⁴⁶ W przedłożonych do kontroli aktach brak dokumentacji fotograficznej.

⁴⁷ Pismem z 21 maja 2019 r. (znak: OTM.70035-3.11.2018 CR).

⁴⁸ Decyzją nr 176/2019 z 30 maja 2019 r. (znak: OTM.70035-3.11.2018 RC) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

⁴⁹ 30 maja 2019 r. – data wpływu do Inspektoratu.

⁵⁰ Z 3 czerwca 2019 r.

⁵¹ Wydany 2 grudnia 2010 r.

⁵² Z 23 sierpnia 2018 r.

⁵³ Mirosław Kruczyński

⁵⁴ (...)

7. Oświadczenie z 18 września 2018 r. dyrektora zarządu Wodociąg (...) Sp. z o.o. potwierdzające, że budynek mieszkalny jednorodzinny 1/2 bliźniaczy położony w (...) przy ul. (...), na działce o nr ew. (...) jest podłączony do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
8. Oświadczenie⁵⁵ kierownika budowy⁵⁶, z którego wynika, że:
 - a) budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. (...) została wykonana zgodnie z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) teren budowy doprowadzono do należytego stanu i porządku,
 - c) wbudowane materiały budowlane zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dokonano pomiarów powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.
9. Drugie oświadczenie⁵⁷ kierownika budowy⁵⁸ wskazujące, że "budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego 1/2 bliźniaczego, segment B została wykonana zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, zatwierdzonym projektem budowlanym oraz pozwoleniem na budowę. Doprowadzono do należytego stanu i porządku teren budowy. Dokonano następujących zmian w stosunku do rozwiązań projektu: brak zmian. (...) budynek nadaje się do użytku".

Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej kontroler wystąpił⁵⁹ do kierownika jednostki kontrolowanej o udzielenie informacji:

- czy organ przed 15 października 2018 r. podejmował jakiekolwiek działania związane z ww. budową, jeśli tak, to kiedy i jakich ustaleń dokonał,
- czym się organ kierował zawierając w protokole kontroli z 20 marca 2019 r. zapis, m.in. o treści: „W trakcie realizacji budynku dokonano zmiany istotnej polegającej na podniesieniu punktu zera budynku o 30 cm. (...)”,
- czy organ dokonywał czynności kontrolnych ww. budowy po 20 marca 2019 r., jeśli tak, to kiedy i jakich ustaleń dokonał,
- czym się organ kierował zawierając w decyzji z 30 maja 2019 r., nr 176/2019 (znak:OTM.70035-3.11.2018.RC) zapis, m.in. o treści „Na kontroli stwierdzono, że inwestycja jest zrealizowana zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę Nr 1023/pR/10 z 25.10.2010 r.”, w sytuacji gdy z protokołu kontroli z 20 marca 2019 r. wynika, że „W trakcie realizacji budynku dokonano zmiany istotnej polegającej na podniesieniu punktu zera budynku o 30 cm. Zgodnie z zatwierdzonym projektem wysokość projektowanych schodów 3x16,3 cm, natomiast wykonano ok. 5x16 cm. Dokonano pomiaru wysokości budynku z płyty balkonowej, wysokość do terenu wynosi 3,7 m natomiast zgodnie z projektem 3,45 m. Ponadto nie wykonano wszystkich robót przy zagospodarowaniu terenu, brak utwardzonych dojazdów i dojazdów, miejsca na gromadzenia odpadów stałych, miejsc postojowych, tj.: podjazdu do garażu (...) zmieniono lokalizację szamba”.

⁵⁵ Z 23 sierpnia 2018 r.

⁵⁶ Mirosław Kruczyński.

⁵⁷ Z 23 sierpnia 2018 r.

⁵⁸ Mirosław Kruczyński.

⁵⁹ Pismem z 12 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

W odpowiedzi⁶⁰ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował jedynie, że „w odniesieniu do sprawy OTM.70035-3.11.2018 (...) nie ma możliwości wglądu do dokumentacji oraz wskazania, czy po 20 marca 2019 r. były wykonywane czynności kontrolne na ww. nieruchomości (...). Brak jest również możliwości wskazania, jakimi przesłankami kierował się tut. organ zawierając podczas dokonywanych czynności kontrolnych, jak również podczas podejmowania decyzji wskazań dotyczących podniesienia punktu zera budynku o 30 cm oraz w zakresie podniesienia terenu budowy. Nie jest możliwe na tym etapie bez wglądu do dokumentacji jednoznaczne określenie, czym kierował się tut. organ podczas podjęcia powyższego stanowiska. Wskazać należy, że dokumentacja dotycząca prowadzonego postępowania administracyjnego oraz zawiadomienia o zakończeniu budowy została przekazana do Prokuratury Rejonowej w Wołominie w związku z postanowieniem o żądaniu wydania rzeczy, o przeszukaniu (...)”.

2.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowań z dokumentów zgromadzonych w aktach wymienionych spraw wynika, że w trakcie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego ½ bliźniaczy – segment B doszło do nieprawidłowości i odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego, a jeśli tak, to jakich i czy były to nieprawidłowości i odstępstwa istotne,
- czy PINB w Wołominie był uprawniony do wydania decyzji o umorzeniu postępowania naprawczego i przyjęcia zgłoszenia o zakończeniu robót bez sprzeciwu.

Dokonana ocena wynika z dokumentów udostępnionych do kontroli.

Do jednostki kontrolowanej wpłynęło podanie inwestora o przeprowadzenie postępowania naprawczego w kwestii niezgodności z projektem domu jednorodzinnego przy ul. (...) w (...). Jednak ani z treści podania ani z treści pisma stanowiącego jego uzupełnienie nie wynika zakres niezgodności wybudowanego budynku z zatwierdzoną decyzją o pozwoleniu na budowę projektem budowlanym albo warunkami pozwolenia na budowę.

W związku z wniesionym podaniem jednostka kontrolowana prawidłowo podjęła czynności zmierzające do zebrania materiału dowodowego pozwalającego na załatwienie sprawy. Działania te zostały podjęte jednak ze znaczną zwłoką co stanowi nieprawidłowość, której skutkiem było wydłużanie prowadzonego postępowania. W ramach zbierania materiału dowodowego upoważnieni pracownicy jednostki kontrolowanej przeprowadzili kontrolę. Jak wynika z protokolarnych zapisów, w ocenie kontrolujących, w trakcie realizacji budynku dokonano zmiany istotnej polegającej na podniesieniu punktu zera budynku o 30 cm. Taka ocena kontrolujących wskazuje, że zmianie mogła ulec wysokość budynku. Kontrolujący swoją ocenę oparli na liczbie i wysokości schodów prowadzących do budynku oraz na pomiarze odległości z płyty balkonowej do terenu, która wyniosła 3,70 m, a zgodnie z projektem powinna wynieść 3,45 m.

⁶⁰ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 19 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.208.2020 ER).

Dokonywanie ocen w protokole z kontroli stanowi nieprawidłowość. Organ administracji publicznej ocenia bowiem na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

Postępowanie dowodowe jednostki kontrolowanej zakończyło się jedynie na przeprowadzeniu dowodu w postaci kontroli, co stanowi nieprawidłowość. Nie zostało bowiem jednoznacznie ustalone, czy tak jak ocenili to kontrolujący, podwyższeniu uległ punkt zero budynku wyznaczony projektem budowlanym, czy może teren wokół budynku został obniżony. Zatem nie ma możliwości oceny, czy zmianie uległa wysokość budynku poprzez zmianę jego projektowanych rzędnych, czy zmianie uległo zagospodarowanie terenu. Jednostka kontrolowana nie skorzystała z innych dowodów celem ustalenia stanu faktycznego, a jak wynika z przepisów prawa jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem.

Niezależnie od powyższego zapisy protokołu z kontroli nie zawierają innych ustaleń, poza wyżej opisanymi, które pozwoliłyby jednostce kontrolowanej ocenić zgodność wykonanych robót budowlanych z projektem budowlanym w części architektoniczno-budowlanej. Brak taki również stanowi nieprawidłowość, gdyż jak wynika z zapisu protokołu kontrola odbyła się w sprawie „zgodności zabudowy budynku z zatwierdzonym projektem”.

Protokół z kontroli zawiera natomiast zapisy dotyczące zagospodarowania terenu. Wynika z nich jednak, że na dzień kontroli nie zostały jeszcze wykonane wszystkie roboty budowlane objęte projektem budowlanym w części dotyczącej zagospodarowania działki lub terenu. Oznacza to, że brak jest możliwości oceny ich zgodności z projektem budowlanym.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że jednostka kontrolowana nie zebrała w sposób wyczerpujący całego materiału dowodowego pozwalającego na załatwienie sprawy. W konsekwencji tego decyzja jednostki kontrolowanej umarzająca postępowanie administracyjne była przedwczesna i nie została oparta na odpowiednim materiale dowodowym. Ponadto wątpliwości budzi zapis uzasadnienia decyzji, w myśl którego „Na kontroli stwierdzono, że inwestycja jest zrealizowana zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę (...)”. Taki zapis pozostaje w sprzeczności z wymaganiami prawa stawianymi uzasadnieniu decyzji, w myśl których uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Brak spełnienia tych elementów stanowi w tym przypadku nieprawidłowość.

Dokumenty przedstawione do kontroli nie dają możliwości oceny, czy jednostka kontrolowana była uprawniona do przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy bez sprzeciwu. Nie wynika z nich bowiem, czy do dokonanego zawiadomienia inwestor dołączył wszystkie wymagane przepisami prawa dokumenty. Choć w aktach sprawy znajduje się adnotacja wskazująca na zwrócenie inwestorowi protokołów badań i sprawdzeń oraz dokumentacji geodezyjnej, zawierającej wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, to jednak ich brak uniemożliwia dokonanie kompleksowej oceny w omawianym zakresie. Podkreślenia przy tym wymaga, że organ nadzoru budowlanego jest zobowiązany do zwrotu ww. dokumentów bezzwłocznie po

zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy. Co prawda w aktach sprawy znajduje się informacja o zwrocie inwestorowi dokumentów, nie określa ona jednak jakie konkretnie dokumenty zostały zwrócone. Brak udokumentowania w tym zakresie stanowi uchybienie.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że w aktach udostępnionych do kontroli znajduje się oświadczenie kierownika budowy o:

- wykonaniu budynku zgodnie z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
- doprowadzeniu do należytego stanu terenu budowy,
- dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i poszczególnych lokali mieszkalnych w sposób zgodny z przepisami prawa.

Ponadto w aktach znajduje się kserokopia dziennika budowy, z zapisów którego nie wynika, by w trakcie budowy dokonywano odstępień od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę. Mając zatem na uwadze obowiązki kierownika budowy, tj. kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem, pozwoleniem na budowę oraz przepisami, a także prowadzenie dokumentacji budowy, w tym dziennika budowy stanowiącego urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót, jednostka kontrolowana nie miała podstaw do kwestionowania ww. dokumentów. Tym bardziej, że w jej ocenie wyrażonej w decyzji umarzającej postępowanie administracyjne, budowa była realizowana zgodnie z projektem budowlanym.

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości jest naruszenie zasady pogłębiania zaufania do organów administracji publicznej.

3.1. Ustalenia w sprawie rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowanie PINB w Wołominie znak: ZUM.70032-3.18.417.2019)

Decyzją⁶¹ zostało udzielone pozwolenie na rozbudowę budynku mieszkalnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...).⁶²

Do Inspektoratu wpłynął⁶³ wniosek inwestora o przeprowadzenie postępowania naprawczego. W związku z powyższym PINB w Wołominie przeprowadził⁶⁴ kontrolę ww. rozbudowy. Podczas kontroli stwierdzono istotne odstępstwa od warunków pozwolenia na budowę polegające na zmianie kształtu dachu, zwiększeniu kubatury. Ustalono również, że roboty budowlane zostały zakończone.⁶⁵

PINB w Wołominie nałożył⁶⁶ obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, ze wskazaniem robót budowlanych koniecznych do wykonania, w celu doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z przepisami. Do Inspektoratu wpłynął⁶⁷ projekt budowlany zamienny. Następnie

⁶¹ Nr 1110/90 z 31 grudnia 1990 r. (znak: A/8380/180/90).

⁶² Ustalono na podstawie uzasadnienia decyzji PINB w Wołominie nr 660/2018 z 14 grudnia 2018 r.

⁶³ 20 lutego 2017 r.

⁶⁴ 21 września 2017 r.

⁶⁵ Ustalono na podstawie uzasadnienia decyzji PINB w Wołominie nr 660/2018 z 14 grudnia 2018 r.

⁶⁶ Decyzją Nr 477/2017 z 20 października 2017 r.

⁶⁷ 2 marca 2018 r.

Starosta Wołomiński decyzją⁶⁸ uchylił wymienioną na wstępie decyzję udzielającą pozwolenia na budowę.⁶⁹

PINB w Wołominie działając, m.in. na podstawie art. 51 ust. 4 Prawa budowlanego⁷⁰ zatwierdził⁷¹ projekt budowlany zamienny rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce ew. nr (...) przy ul. (...) w (...). Jednocześnie w decyzji tej nałożył na inwestora obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Uzasadniając decyzję organ wskazał m.in., że z dokumentacji projektowej wynika, że w przedmiotowym budynku zrealizowano wszystkie roboty budowlane zgodnie ze sztuką budowlaną.

Do Inspektoratu wpłynął⁷² wniosek inwestora o pozwolenie na użytkowanie. Wniosek nie zawiera jednoznacznej informacji czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone.

PINB w Wołominie działając, m.in. na podstawie art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego⁷³ nałożył na inwestora obowiązek⁷⁴ „uzupełnienia złożonego wniosku o następujące dokumenty:

1. protokół z próby szczelności instalacji gazowej,
2. potwierdzenie odbioru przyłącza wodociągowego od zarządzającego siecią,
3. oświadczenie o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56 Prawa budowlanego (Państwowa Inspekcja Sanitarna, Państwowa Straż Pożarna),
4. informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, wraz z danymi umożliwiającymi identyfikację projektu budowlanego, na podstawie którego wybudowany został obiekt budowlany objęty geodezyjną inwentaryzacją, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe,
5. oryginalną dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
6. oryginalne potwierdzenie odbioru przyłącza energii elektrycznej od zarządzającego siecią,
7. oryginalny protokół z badania wewnętrznej instalacji elektrycznej,
8. oryginalne potwierdzenie odbioru przyłącza gazu od zarządzającego siecią,
9. oryginalny protokół ze sprawdzenia przewodów kominowych”.

Do Inspektoratu wpłynęło⁷⁵ pismo inwestora, w którym poinformował, że przedkłada brakujące dokumenty. Na piśmie tym umieszczono zapis: „Przekazuję 9 załączników do uzupełnienia złożonego wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego”. Nie zostało jednak wyszczególnione jakie dokumenty zostały przekazane.

⁶⁸ Nr 65/2018 z 11 września 2018 r. (znak: WAB.6740.13.107.2018).

⁶⁹ Ustalono na podstawie uzasadnienia decyzji PINB w Wołominie nr 660/2018 z 14 grudnia 2018 r.

⁷⁰ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)

⁷¹ Decyzją nr 660/2018 z 14 grudnia 2018 r. (znak: OTM.70035-3.2.2017 CR) podpisaną przez PINB w Wołominie – Mariusza Koneckiego.

⁷² 29 marca 2019 r.

⁷³ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.).

⁷⁴ Postanowienie nr 184/2019 z 17 kwietnia 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.18.417.2019 SK) podpisane przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

⁷⁵ 15 maja 2019 r.

PINB w Wołominie zawiadomił⁷⁶ inwestora o planowanej⁷⁷ kontroli obowiązkowej. Według protokołu kontroli obowiązkowej kontrola obejmowała budynek jednorodzinny bliźniaczy i została przeprowadzona w wyznaczonym terminie przez Marię Chmielewską⁷⁸ i Katarzynę Wiśniewską⁷⁹. Ustalenia protokolarne wskazują, że budynek został wybudowany zgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu, zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym, wyroby budowlane posiadały wymagane dokumenty, wszystkie roboty budowlane zostały wykonane, teren został uporządkowany, a ponadto nie stwierdzono, ani istotnego, ani nieistotnego odstępiania od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę.

Następnie PINB w Wołominie działając, m.in. na podstawie art. 59 ust. 1 Prawa budowlanego⁸⁰ udzielił⁸¹ pozwolenia na użytkowanie.

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

1. Protokół z przeprowadzenia próby szczelności zbiornika na nieczystości ciekłe (szamba) z 11 grudnia 2012 r.⁸².
2. Pismo z 11 lutego 2019 r. przedstawiciela Gazowni Warszawa Praga Północ potwierdzające, że przyłączy gazu dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego w (...) przy ul. (...), na działce o nr (...) zostało wybudowane oraz odebrane przez służby nadzoru Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. 7 października 1991 r.
3. Pismo z 18 lutego 2019 r. dyrektora rejonu PGE Dystrybucja S.A. potwierdzające, że dla budynku mieszkalnego położonego w (...) przy ul. (...), na działce o nr (...) zostało wybudowane i odebrane przyłączy energetyczne.
4. Oświadczenie z 29 marca 2019 r. kierownika budowy⁸³, z którego wynika, że:
 - a) rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego została wykonana zgodnie z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) teren budowy doprowadzono do należytego stanu i porządku,
 - c) wbudowane materiały budowlane zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dokonano pomiarów powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.

Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej kontroler wystąpił⁸⁴ do kierownika jednostki kontrolowanej m.in. o:

- informację jaki był zakres wniosku inwestora, który wpłynął do organu 20.02.2017 r.,
- przedłożenie uwierzytelnionych kserokopii:

⁷⁶ Pismem z 20 maja 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.18.417.2019 CR).

⁷⁷ Na 31 maja 2019 r.

⁷⁸ PINB w Wołominie, posiadającą uprawnienia budowlane.

⁷⁹ Nie posiadała uprawnień budowlanych, nie legitymowała się pisemnym upoważnieniem do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej – pismo PINB w Wołominie z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

⁸⁰ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)

⁸¹ Decyzją nr 202/2019 z 13 czerwca 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.18.417.2019 CR) podpisaną przez PINB

w Wołominie – Marię Chmielewską.

⁸² Próbę szczelności nadzorował kierownik budowy – Józef Skłodowski.

⁸³ Józef Skłodowski.

⁸⁴ Pismem z 27 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

- decyzji Burmistrza Miasta (...) nr 1110/90 z 31.12.1990 r. (znak: A/8380/180/90),
- wniosku inwestora, który wpłynął do organu 20 lutego 2017 r.,
- protokołu z 21 września 2017 r. z dokonanych przez organ czynności kontrolnych w sprawie rozbudowy przedmiotowego budynku,
- decyzji PINB w Wołominie nr 477/2017 z 20 października 2017 r.,
- decyzji Starosty Wołomińskiego nr 65/2018 z 11 września 2018 r. (znak: WAB.6740.13.107.2018),
- oświadczenia inwestora o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56 Prawa budowlanego,
- projektu budowlanego zamiennego zatwierdzonego decyzją PINB w Wołominie nr 660/2018 z 14 grudnia 2018 r.,
- informację jakie dokumenty inwestor dołączył do wniosku o pozwolenie na użytkowanie, który wpłynął do organu 29 marca 2019 r.,
- informację, czy organ zwrócił inwestorowi dokumenty, o których mowa w art. 57 ust. 1 pkt 1, 4 i 5 Prawa budowlanego,
- informację, czy projekt budowlany lub projekt budowlany zamienny przewidywał wykonanie ściany oddzielenia przeciwpożarowego.

W odpowiedzi⁸⁵ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował jedynie, że „postępowanie znak: ZUM.70032-3.18.417.2019 zostało przekazane do Prokuratury Rejonowej w Wołominie na podstawie postanowienia o żądaniu wydania rzeczy oraz przeszukaniu pomieszczeń” (...).

Ponadto kontroler wystąpił⁸⁶ do Starosty Wołomińskiego o udzielenie informacji, czy organ jest w posiadaniu projektu budowlanego zamiennego zatwierdzonego decyzją PINB w Wołominie⁸⁷. W odpowiedzi⁸⁸ Starosta Wołomiński poinformował, że nie odnalazł projektu budowlanego zamiennego.

3.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowania dotyczącego rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego PINB w Wołominie powinien stwierdzić, że budynek został zrealizowany z odstępstwami od projektu budowlanego polegającymi na niewykonaniu ściany oddzielenia przeciwpożarowego między budynkiem 10B a budynkiem 10, a jeśli tak, czy były to odstępstwa istotne,
- czy PINB w Wołominie był uprawniony do wydania decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie,
- czy PINB w Wołominie powinien wydać postanowienie o wymierzeniu kary za odstępstwa od projektu budowlanego.

W przedłożonych do kontroli aktach brak jest wniosku inwestora o przeprowadzenie postępowania naprawczego, protokołu z kontroli przeprowadzonej przez jednostkę kontrolowaną, a będącej wynikiem ww. wniosku, a także decyzji nakładającej

⁸⁵ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

⁸⁶ Pismem z 29 października 2020 r.

⁸⁷ Nr 660/2018 z 14 grudnia 2018 r. (znak: OTM.70035-3.2.2017 CR).

⁸⁸ Pismo Starosty Wołomińskiego z 4 listopada 2020 r. (znak: Wab.030.3.45.2020).

obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego. Brak jest zatem możliwości oceny, czy budynek został wybudowany z odstępstwami od zatwierdzonego projektu budowlanego, a jeśli tak, to w jakim zakresie. Nie można bowiem porównać treści złożonego wniosku z ustaleniami kontrolnymi oraz treścią rozstrzygnięcia i uzasadnienia wydanej decyzji.

Z uzasadnienia decyzji⁸⁹ PINB w Wołominie udzielającej pozwolenia na użytkowanie wynika, że w dniu jej wydawania dysponował kompletem dokumentów wymaganych przepisami Prawa budowlanego. Ponadto ustalenia zawarte w protokole kontroli obowiązkowej nie wskazują okoliczności, które uniemożliwiałyby udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku. Niemniej jednak przedstawione do kontroli dokumenty nie dają możliwości oceny, czy jednostka kontrolowana była uprawniona do wydania decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie. W aktach sprawy brak jest kompletu dokumentów wymaganych przepisami Prawa budowlanego. Podkreślenia jednak wymaga, że w świetle przepisów prawa część z ww. dokumentów jednostka kontrolowana po zakończeniu postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie jest zobowiązana zwrócić inwestorowi. W aktach sprawy brak jednak informacji, czy jednostka kontrolowana przekazała inwestorowi dokumenty podlegające zwrotowi, a jeśli tak to jakie konkretnie dokumenty zwróciła. Brak udokumentowania działań w tym zakresie stanowi nieprawidłowość. Jej skutkiem jest narażenie się na zarzut niewykonania obowiązku ciążącego na organie nadzoru budowlanego i utrudnienie dowodzenia dokonania czynności w omawianym zakresie.

Jednostka kontrolowana w ramach przeprowadzonej kontroli obowiązkowej nie stwierdziła nieprawidłowości w zakresie zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu, zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, w zakresie zastosowanych wyrobów budowlanych, uporządkowania terenu budowy. W świetle tak zebranego materiału dowodowego jednostka kontrolowana nie miała przesłanek do wymierzenia kary.

Niezależnie od powyższego jednostka kontrolowana w ramach procedury wezwania inwestora do uzupełnienia wniosku o pozwolenie na użytkowanie nałożyła m.in. obowiązek dostarczenia dokumentu z danymi umożliwiającymi identyfikację projektu budowlanego, na podstawie którego wybudowany został obiekt budowlany. Nałożenie takiego obowiązku stanowi nieprawidłowość. Skutkiem nieprawidłowości było nałożenie na inwestora obowiązku, do którego nie był zobowiązany przy składaniu wniosku w sprawie udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

4.1. Ustalenia w sprawie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowanie PINB w Wołominie znak: OTM.70035-3.1.2019)

Starosta Wołomiński zatwierdził⁹⁰ projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...). W wyniku postępowania odwoławczego Wojewoda Mazowiecki utrzymał⁹¹ w mocy decyzję Starosty Wołomińskiego. W wyniku wniesionej skargi Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił⁹² ww.

⁸⁹ Nr 202/2019 z 13 czerwca 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.18.417.2019 CR).

⁹⁰ Decyzją nr 658 pR/2016 z 6 września 2016 r. (WAB.6740.13.75.2015).

⁹¹ Decyzją nr 19/O/2017 z 1 lutego 2017 r. (WI-O.7840.23.7.2016.TCH).

⁹² Wyrokiem z 20 grudnia 2017 r. (sygn. akt. VII Sa/Wa 454/17).

decyzję Wojewody Mazowieckiego i poprzedzającą ją decyzję Starosty Wołomińskiego, natomiast Naczelny Sąd Administracyjny⁹³, w związku z wycofaniem skargi kasacyjnej umorzył prowadzone postępowanie.

Starosta Wołomiński kolejną decyzją⁹⁴ zmienił własną decyzję⁹⁵ zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę. Również w tym przypadku Wojewoda Mazowiecki po przeprowadzeniu postępowania odwoławczego utrzymał⁹⁶ w mocy decyzję Starosty Wołomińskiego.

Do Inspektoratu⁹⁷ wpłynęło podanie „o przeprowadzenie postępowania naprawczego w odniesieniu do inwestycji: budynek wielorodzinny z infrastrukturą techniczną na terenie działek (...) w (...) ul. (...).

PINB w Wołominie zawiadomił⁹⁸ o planowanym⁹⁹ terminie kontroli w sprawie „zgodności budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną”. W wyznaczonym terminie organ¹⁰⁰ dokonał kontroli. Podczas niej ustalił m.in., że:

1. budynek wzniesiono na podstawie decyzji Starosty Wołomińskiego nr 658pR/2016 z 6 września 2016 r. oraz decyzji nr 320pR/2017 z 8 maja 2017 r.,
2. decyzja nr 658pR/2016 została uchylona, decyzja nr 320pR/2017 pozostaje w mocy,
3. dokonano kontroli budynku i terenu sąsiadującego, droga dojazdowa została przesunięta i nie dokończona, nie wykonano miejsc postojowych na zewnątrz budynku, w budynku na klatce schodowej brak wentylacji lub oddymiania, nie wykonano balustrad na klatce schodowej,
4. stwierdzono istotne odstępnie od projektu zagospodarowania terenu, zatem należy wykonać projekt zamienny i wykończyć budynek celem oddania obiektu do użytkowania,
5. w dniu kontroli nie stwierdzono istnienia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Jednostka kontrolowana zawiadomiła¹⁰¹ inwestora o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ww. budowy.

PINB w Wołominie działając, m.in. na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego¹⁰² nałożył¹⁰³ na inwestora obowiązek sporządzenia i przedłożenia, w terminie czterech miesięcy od dnia doręczenia decyzji, projektu budowlanego zamiennego uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych przy budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w (...) ze wskazaniem robót budowlanych koniecznych do wykonania w celu doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z przepisami. W uzasadnieniu decyzji wskazał m.in., że podczas przeprowadzonej kontroli stwierdził, że budynek „został

⁹³ Postanowieniem z 25 lutego 2019 r. (sygn. akt II OSK 1683/18).

⁹⁴ Nr 320pR/2017 z 8 maja 2017 r. (WAB.6740.13.235.2016).

⁹⁵ Nr 658 pR/2016 z 6 września 2016 r. (WAB.6740.13.75.2015).

⁹⁶ Decyzją nr 144/O/2017 z 30 sierpnia 2017 r. (znak: WI-O.7840.23.22.2017.JL).

⁹⁷ W dniu 26 kwietnia 2019 r.

⁹⁸ Zawiadomieniem z 14 maja 2019 r. (ITM.7004.28.2019).

⁹⁹ Na 7 czerwca 2019 r.

¹⁰⁰ Pani Maria Chmielewska.

¹⁰¹ Zawiadomieniem z 14 czerwca 2019 r. (OTM.70035-3.1.2019 RC)

¹⁰² Wg wskazanej w decyzji podstawy prawnej - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.).

¹⁰³ Decyzją nr 227/2019 z 27 czerwca 2019 r. (OTM.70035-3.1.2019) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

zrealizowany w sposób istotnie odbiegający od warunków określonych w pozwoleniu na budowę, poprzez zmianę projektu zagospodarowania terenu”.

Do Inspektoratu wpłynęło¹⁰⁴ pismo inwestora, z którego wynika, że przedłożył cztery egzemplarze projektu budowlanego zamiennego.

PINB w Wołominie działając, m.in. na podstawie art. 51 ust. 4 Prawa budowlanego¹⁰⁵ zatwierdził¹⁰⁶ projekt budowlany zamienny, udzielił pozwolenia na wznowienie robót budowlanych oraz nałożył obowiązek uzyskania decyzji o pozwolenie na użytkowanie budynku.

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

1. Postanowienie¹⁰⁷ PINB w Wołominie wydane, m.in. na podstawie art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego¹⁰⁸ nakładające obowiązek „uzupełnienia złożonego zawiadomienia o wykonaną decyzję o pozwoleniu na budowę”. Z uzasadnienia postanowienia wynika, że inwestor złożył¹⁰⁹ wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną w (...) przy ul. (...) na działkach nr ew. (...). Natomiast w wyniku czynności sprawdzających organ powiatowy uznał, iż załączone dokumenty posiadają braki i nieścisłości. Wskazał, że w przedłożonych aktach brak jest dokumentu wymienionego w sentencji postanowienia.
2. Pismo¹¹⁰ PINB w Wołominie zawiadamiające o planowanym¹¹¹ terminie kontroli obowiązkowej.
3. Pismo¹¹² PINB w Wołominie zawiadamiające o odwołaniu kontroli obowiązkowej. Jak wskazano w piśmie kontrola została odwołana z powodu braku wykonanej decyzji o pozwoleniu na budowę dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną w (...) przy ul. (...) na działkach nr ew. (...).
4. Decyzja¹¹³ Starosty Wołomińskiego uchylająca z urzędu własną decyzję¹¹⁴ zmieniającą decyzję¹¹⁵ zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną w (...) przy ul. (...) na działkach nr ew. (...).

Ponadto kontroler wystąpił¹¹⁶ do Starosty Wołomińskiego o udzielenie informacji, czy decyzja¹¹⁷ Wojewody Mazowieckiego utrzymująca w mocy decyzję¹¹⁸ Starosty Wołomińskiego została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w

¹⁰⁴ 3 lipca 2019 r.

¹⁰⁵ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186).

¹⁰⁶ Decyzją nr 274/2019 z 11 lipca 2019 r. (OTM.70035-3.1.2019.RC) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

¹⁰⁷ Nr 82/2019 z 7 lutego 2019 r. (ZUM.70032-3.42.1926.2018.SK).

¹⁰⁸ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.).

¹⁰⁹ 14 grudnia 2018 r.

¹¹⁰ Z 23 stycznia 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.42.1926.2018 CR).

¹¹¹ Na 7 lutego 2019 r.

¹¹² Z 7 lutego 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.42.1926.2018 TW).

¹¹³ Nr 57pR/2019 z 5 lipca 2019 r. (WAB.6740.12.235.2016).

¹¹⁴ Nr 320pR/2017 z 8 maja 2017 r. (znak: WAB.6740.13.235.2016).

¹¹⁵ Nr 658pR/2016 z 6 września 2016 r. (znak: WAB.6740.13.75.2016).

¹¹⁶ Pismem z 29 października 2020 r.

¹¹⁷ Nr 144/O/2017 z 30 sierpnia 2017 r. (znak: WI-O.7840.23.22.2017.JL).

¹¹⁸ Nr 320pR/2017 z 8 maja 2017 r. (znak: WAB.6740.13.235.2016).

Warszawie. W odpowiedzi¹¹⁹ Starosta Wołomiński poinformował, że ww. decyzja nie została zaskarżona.

4.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowania PINB w Wołominie był uprawniony do wydania decyzji o nałożeniu na inwestora obowiązku sporządzenia i przedłożenia projektu budowlanego zamiennego uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonywanych robót budowlanych przy budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, czy też wydanie przedmiotowej decyzji pozostawało w wyłącznej kompetencji Starosty Wołomińskiego na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 2 Prawa budowlanego.

Z dokumentów udostępnionych do kontroli nie wynika, by jednostka kontrolowana przeprowadziła postępowanie wyjaśniające zmierzające do ustalenia, czy w związku z wyeliminowaniem z obrotu prawnego pierwotnego pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej załatwił wnioski w sprawie pozwolenia na budowę, a jeśli tak, to w jaki sposób. Brak dokonania ustaleń w tym zakresie oraz wszczęcie i przeprowadzenie postępowania administracyjnego w sprawie istotnego odstąpienia od zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę projektu budowlanego, w sytuacji gdy na dzień wydawania rozstrzygnięć w tym zakresie pierwotne pozwolenie na budowę zostało wyeliminowane z obrotu prawnego, stanowi nieprawidłowość. Skutkiem nieprawidłowości był brak zgromadzenia pełnego materiału dowodowego przed załatwieniem sprawy.

Ustalenia w sprawie budowy budynku usługowego z częścią mieszkalną w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowanie PINB w Wołominie znak: ZUR.70032-3.15.784.2019)

Starosta Wołomiński udzielił¹²⁰ pozwolenia na budowę budynku usługowego z częścią mieszkalną w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...). Następnie zmienił¹²¹ ww. pozwolenie poprzez zatwierdzenie projektu budowlanego z uwzględnieniem zmian wynikających z przedłożonego projektu budowlanego zamiennego. Jak wynika z uzasadnienia decyzji zmiany dotyczyły projektu zagospodarowania terenu.

Z projektu budowlanego¹²² zatwierdzonego pierwotnym pozwoleniem na budowę¹²³ wynika m.in., że:

- a) poziom parteru budynku projektuje się 0,20 m (88,90 m n.p.m.) powyżej terenu
- b) poziom terenu działki nie będzie podnoszony,
- c) kąt nachylenia dachu 15° z kalenicą równoległą do ul. (...) i prostopadłą do ul. (...),
- d) kubatura budynku wyniesie 3483,50 m³,

¹¹⁹ Pismo Starosty Wołomińskiego z 4 listopada 2020 r. (znak: Wab.030.3.45.2020).

¹²⁰ Decyzją nr 222pR/2016 z 8 kwietnia 2016 r. (znak: WAB.6740.11.15.2016).

¹²¹ Decyzją nr 164pR/2018 z 1 marca 2018 r. (znak: WAB.6740.11.15.2016).

¹²² Udostępnionego przez Starostę Wołomińskiego – pismo kontrolera z 29 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020), pismo Starosty Wołomińskiego z 4 listopada 2020 r. (znak: WAB.030.3.45.2020), protokołem zdawczo-odbiorczy Nr 1 z 4 listopada 2020 r., (znak: DIK.42.4.2020).

¹²³ Nr 222pR/2016 z 8 kwietnia 2016 r.

- e) wysokość położenia górnej krawędzi elewacji frontowej (okopu) w najwyższym miejscu 7,40 m,
- f) wysokość budynku do kalenicy w najwyższym punkcie 10,45 m,
- g) $\pm 0,00/88,90$ m n.p.m. – wg projektu zagospodarowania terenu.

Natomiast z zamiennego projektu budowlanego¹²⁴ zatwierdzonego decyzją¹²⁵ o zmianie pozwolenia na budowę wynika m.in., że:

- a) poziom parteru budynku projektuje się 0,20 m (89,00 m n.p.m.) powyżej terenu,
- b) poziom terenu działki nie będzie podnoszony,
- c) kąt nachylenia dachu wyniesie 15° z kalenicą równoległą do ul. (...) i prostopadłą do ul. (...),
- d) kubatura budynku wyniesie 3483,50 m³,
- e) wysokość położenia górnej krawędzi elewacji frontowej (okopu) w najwyższym miejscu 7,40 m,
- f) wysokość budynku do kalenicy w najwyższym punkcie 10,45 m,
- g) $\pm 0,00/89,00$ m n.p.m. – wg projektu zamiennego zagospodarowania terenu.

Do Inspektoratu wpłynął¹²⁶ wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku usługowego z częścią mieszkalną z pełną infrastrukturą techniczną. Wniosek nie zawiera jednoznacznej informacji czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone.

PINB w Wołominie działając nałożył na inwestora obowiązek¹²⁷ „uzupełnienia złożonego zawiadomienia o następujące dokumenty:

1. oryginał dziennika budowy uzupełniony o wpisy inspektora nadzoru inwestorskiego oraz o wpis uprawnionego geotechnika,
2. uzupełniający opis wraz z opinią projektanta do przedłożonych kopii rysunków zamiennych z naniesionymi zmianami w trakcie robót – powierzchnia biologicznie czynna,
3. potwierdzenie odbioru przyłącza gazu od zarządzającego siecią”.

Do Inspektoratu wpłynęło¹²⁸ pismo inwestora, w którym poinformował, że przedkłada brakujące dokumenty. Pismo to nie zawiera informacji, jakie dokumenty zostały do niego dołączone, natomiast adnotacja pracownika Inspektoratu zamieszczona na piśmie wskazuje, iż zostały do niego dołączone dwa załączniki.

PINB w Wołominie zawiadomił¹²⁹ inwestora o planowanej¹³⁰ kontroli obowiązkowej. Według protokołu kontroli obowiązkowej kontrola obejmowała budynek usługowy z częścią mieszkalną i została przeprowadzona w wyznaczonym terminie, przez Tomasza Pakulskiego¹³¹. Ustalenia protokolarne wskazują, że budynek został wybudowany zgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu, zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym, wyroby budowlane posiadały wymagane

¹²⁴ Udostępnionego przez Starostę Wołomińskiego – pismo kontrolera z 29 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020), pismo Starosty Wołomińskiego z 4 listopada 2020 r. (znak: WAB.030.3.45.2020), protokołem zdawczo-odbiorczy Nr 1 z 4 listopada 2020 r., (znak: DIK.42.4.2020).

¹²⁵ Nr 164pR/2018 z 1 marca 2018 r.

¹²⁶ 27 maja 2019 r.

¹²⁷ Postanowienie nr 288/2019 z 13 czerwca 2019 r. (znak: ZUR.70032-3.15.784.2019 CR) podpisane przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

¹²⁸ 1 lipca 2019 r.

¹²⁹ Pismem z 8 lipca 2019 r. (znak: ZUR.70032-3.15.784.2019 CR).

¹³⁰ Na 17 lipca 2019 r.

¹³¹ Posiadał uprawnienia budowlane, nie legitymował się pisemnym upoważnieniem do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej – pismo PINB w Wołominie z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

dokumenty, wszystkie roboty budowlane zostały wykonane, teren został uporządkowany, nie stwierdzono istotnych, natomiast stwierdzono nieistotne odstępienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę wymienione w oświadczeniu kierownika budowy.

Działając, m.in. na podstawie art. 59 ust. 1 Prawa budowlanego¹³² PINB w Wołominie udzielił¹³³ pozwolenia na użytkowanie budynku usługowego z częścią mieszkalną oraz pełną infrastrukturą techniczną. Z uzasadnienia decyzji wynika, że jednostka kontrolowana posiadała komplet dokumentów, których dołączenie do wniosku o pozwolenia na użytkowanie jest wymagane.

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

1. Powiadomienie z 23 listopada 2017 r. przedstawiciela właściciela sieci gazowej o zakończeniu realizacji inwestycji przyłączenia do sieci gazowej nieruchomości/ obiektu zlokalizowanego w (...) przy ul. (...), na działce o nr (...).
2. Protokół z 24 kwietnia 2018 r. z przeprowadzenia próby szczelności dwóch zbiorników retencyjnych¹³⁴.
3. Pismo z 26 kwietnia 2018 r. Dyrektora Rejonu PGE Dystrybucja S.A. potwierdzające, że dla budynku mieszkalno-usługowego położonego w (...) przy ul. (...), na działce o nr (...) zostało wybudowane stałe przyłącze energetyczne.
4. Informacja z 27 września 2018 r. uprawnionego geodety¹³⁵ wskazująca, że budynek usługowy z częścią mieszkalną położony na działce ew. nr (...) w (...), został usytuowany zgodnie z projektem zagospodarowania terenu zatwierdzonym decyzją Starosty Wołomińskiego nr 164pR/2018 z 1 marca 2018 r.
5. Oświadczenie z 19 listopada 2018 r. kierownika budowy¹³⁶, potwierdzone przez projektanta¹³⁷ i inspektora nadzoru inwestorskiego¹³⁸, z którego wynika, że podczas budowy budynku usługowego z częścią mieszkalną wykonywanej na podstawie decyzji Starosty Wołomińskiego nr 222pR/2016 z 8 kwietnia 2016 r. wprowadzono zmiany nie odступаujące w sposób istotny od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę polegające na:
 - zmiana usytuowania armatury w wc, brak ścianek pomiędzy miską ustępową z umywalką (brak kabiny ustępowej) – parter,
 - w pomieszczeniu nr 7 powiększenie pomieszczenia socjalnego (likwidacja wc), wykonanie łazienki w pomieszczeniu magazynu – piętro,
 - likwidacja ścianek działowych w pomieszczeniu nr 9 i 10 (pozostają tylko łazienki).
6. Oświadczenie z 27 maja 2019 r. inwestora wskazujące, że po zakończeniu budowy budynku usługowego z częścią mieszkalną zawiadomił Państwową Inspekcję Sanitarną oraz Państwową Straż Pożarną, które nie zgłosiły sprzeciwu lub uwag.

¹³² Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186).

¹³³ Decyzją nr 324/2019 z 5 sierpnia 2019 r. (znak: ZUR.70032-3.15.784.2019 CR) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

¹³⁴ Próbę szczelności nadzorował kierownik budowy – Krystyna Niebyłowska.

¹³⁵ (...)

¹³⁶ Krystyna Niebyłowska.

¹³⁷ Anna Ciszewska.

¹³⁸ Stanisław Obłój.

Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej kontroler wystąpił¹³⁹ do kierownika jednostki kontrolowanej, m.in. o udzielenie informacji:

- czy projekt budowlany zamienny zatwierdzony decyzją Starosty Wołomińskiego nr 164pR/2018 z 01.03.2018 r. obejmował zmiany polegające na podniesieniu terenu inwestycji i zmienieniu zera przedmiotowego budynku, zmianie kąta nachylenia dachu i kubatury budynku poprzez podwyższenie budynku o około 50 cm na elewacji frontowej widocznej od strony ulicy (...),
- jakie dokumenty inwestor dołączył do wniosku o pozwolenie na użytkowanie, który wpłynął do organu 27 maja 2019 r.,
- czy organ zwrócił inwestorowi dokumenty, o których mowa w art. 57 ust. 1 pkt 1, 4 i 5 Prawa budowlanego.

W odpowiedzi¹⁴⁰ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował jedynie, że „postępowanie znak: ZUR.70032-3.15.784.2019 zostało przekazane do Prokuratury Rejonowej w Wołominie na podstawie postanowienia o żądaniu wydania rzeczy” (...).

Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowania dotyczącego wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku usługowego z częścią mieszkalną oraz pełną infrastrukturą techniczną PINB w Wołominie powinien stwierdzić, że budynek został zrealizowany z odstępstwami od projektu i pozwolenia na budowę (nr decyzji pozwolenia 222pR/2016 z 8 kwietnia 2016 r.) polegającymi na podniesieniu terenu inwestycji i zmienieniu zera przedmiotowego budynku, zmienieniu kąta nachylenia dachu i kubatury budynku poprzez podwyższenie budynku o około 50 cm na elewacji frontowej widocznej od strony ulicy (...), a jeśli tak, czy były to odstępstwa istotne,
- czy PINB w Wołominie był uprawniony do wydania decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie,
- czy PINB w Wołominie powinien wydać postanowienie o wymierzeniu kary za odstępstwa od projektu budowlanego.

Z udostępnionych do kontroli dokumentów wynika, że budynek został wybudowany jedynie z nieistotnym odstępstwem od zatwierdzonego projektu budowlanego. Wskazuje na to oświadczenie kierownika budowy potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, które określa zakres odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego; kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami; protokolarne ustalenia z kontroli obowiązkowej, wg których budynek został wybudowany zgodnie z projektem zagospodarowania terenu oraz zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym w zakresie podlegającym sprawdzeniu, a stwierdzone odstępstwo zawierało się w elementach wskazanych w oświadczeniu kierownika budowy; informacja uprawnionego geodety o usytuowaniu budynku zgodnie z projektem zagospodarowania terenu zatwierdzonym decyzją nr 164pR/2018 z 1 marca 2018 r. Podkreślenia przy tym wymaga, że ww. oświadczenie kierownika budowy odnosi się

¹³⁹ Pismem z 27 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

¹⁴⁰ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

jedynie do decyzji decyzją nr 222pR/2016 z 8 kwietnia 2016 r. zatwierdzającą pierwotny projekt budowlany. Jednostka kontrolowana nie wezwała natomiast inwestora do uzupełnienia wniosku o pozwolenie na użytkowanie o oświadczenie kierownika budowy odnoszące się do projektu budowlanego zamiennego. Brak działań w tym zakresie stanowi nieprawidłowość. Jej skutkiem był brak zgromadzenia pełnego materiału dowodowego przed uruchomieniem procedury dotyczącej kontroli obowiązkowej. Podkreślenia jednak wymaga, że w ramach postępowania w sprawie pozwolenia na użytkowanie organ nadzoru budowlanego, w ramach kontroli obowiązkowej, dokonuje własnych ustaleń dotyczących zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.

Z udostępnionych do kontroli dokumentów nie wynika natomiast, by w ramach budowy budynku doszło do odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego w zakresie podniesienia terenu inwestycji i zmianie zera przedmiotowego budynku, zmianie kąta nachylenia dachu i kubatury poprzez podwyższenie budynku o około 50 cm na elewacji frontowej widocznej od strony ulicy (...).

Z uzasadnienia decyzji¹⁴¹ PINB w Wołominie udzielającej pozwolenia na użytkowanie wynika, że w dniu jej wydawania jednostka kontrolowana dysponowała kompletem dokumentów wymaganych przepisami Prawa budowlanego warunkujących udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Natomiast ustalenia zawarte w protokole kontroli obowiązkowej nie wskazują okoliczności, które uniemożliwiałyby udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku. Niemniej jednak przedstawione do kontroli dokumenty nie dają możliwości oceny, czy jednostka kontrolowana była uprawniona do wydania decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie. W aktach sprawy brak jest kompletu dokumentów wymaganych przepisami Prawa budowlanego. Podkreślenia jednak wymaga, że w świetle przepisów prawa część z ww. dokumentów jednostka kontrolowana po zakończeniu postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie jest zobowiązana zwrócić inwestorowi. W aktach sprawy brak jednak informacji, czy jednostka kontrolowana przekazała inwestorowi dokumenty podlegające zwrotowi, a jeśli tak to jakie konkretnie dokumenty zwróciła. Brak udokumentowania działań w tym zakresie stanowi nieprawidłowość. Jej skutkiem jest narażenie się na zarzut niewykonania obowiązku ciążącego na organie nadzoru budowlanego i utrudnienie dowodzenia dokonania czynności w omawianym zakresie.

Jednostka kontrolowana w ramach przeprowadzonej kontroli obowiązkowej nie stwierdziła nieprawidłowości w zakresie zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu, zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, w zakresie zastosowanych wyrobów budowlanych, uporządkowania terenu budowy. W świetle tak zebranego materiału dowodowego jednostka kontrolowana nie miała przesłanek do wymierzenia kary za nieprawidłowości w zakresie ustaleń z kontroli obowiązkowej.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że Starosta Wołomiński w ramach postępowania prowadzonego w sprawie zmiany pierwotnie udzielonego pozwolenia na budowę¹⁴² zatwierdził¹⁴³ projekt budowlany zamienny. Projekt budowlany zamienny nie przewidywał zmiany: kąta nachylenia dachu z kalenicą równoległą do ul. (...) i prostopadłą do ul. (...) określając go na 15° jak w projekcie pierwotnym,

¹⁴¹ Nr 324/2019 z 5 sierpnia 2019 r. (znak: ZUR.70032-3.15.784.2019 CR).

¹⁴² Decyzją nr 222pR/2016 z 8 kwietnia 2016 r. (znak: WAB.6740.11.15.2016).

¹⁴³ Decyzją nr 164pR/2018 z 1 marca 2018 r. (znak: WAB.6740.11.15.2016).

kubatury budynku określając ją jak w projekcie pierwotnym na 3483,50 m³, wysokości położenia górnej krawędzi elewacji frontowej (okopu) wskazując jej wartość w najwyższym miejscu 7,40 m jak w projekcie pierwotnym, wysokość budynku do kalenicy wskazując, że będzie ona wynosiła w najwyższym punkcie 10,45 m, tj. jak w projekcie pierwotnym. Projekt budowlany zamienny zmieniał natomiast poziom zero budynku z pierwotnie wynoszącego 88,90 m n.p.m. na 89,00 m n.p.m., przy czym zarówno pierwotnie zatwierdzony projekt budowlany jak i projekt budowlany zamienny przewidywał, że projektowany poziom parteru budynku będzie wynosił 0,20 m powyżej terenu oraz że poziom terenu działki nie będzie podnoszony. Oznacza to, że poziom zero budynku został podniesiony o 0,10 m co wynika z zatwierdzonego decyzją o zmianie pozwolenia na budowę projektu budowlanego zamiennego, a która to decyzja jest wiążąca dla organu nadzoru budowlanego, jako pozostająca w obrocie prawnym.

Ustalenia w sprawie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w (...) przy ul. (...) (postępowanie PINB w Wołominie znak: ZUM.70032-1.124.914.2019)

Starosta Wołomiński zatwierdził¹⁴⁴ projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...). W ww. decyzji organ zawarł, m.in. warunek o treści: „przed rozpoczęciem budowy wykonać dostęp do drogi publicznej - projektowaną drogę publiczną - ul. (...), według odrębnego postępowania.”

Starosta Wołomiński zmienił¹⁴⁵ ww. decyzję zatwierdzając projekt budowlany z uwzględnieniem zmian wynikających z projektu budowlanego zamiennego obejmującego budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w dwóch zespołach po cztery budynki w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...)

Do Inspektoratu wpłynęło¹⁴⁶ zawiadomienie o zakończeniu budowy. Z dokumentu tego nie wynika, czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone. Na zawiadomieniu widnieją pieczęć¹⁴⁷ oraz podpis PINB w Wołominie stwierdzające, że organ nie zgłosił sprzeciwu w drodze decyzji. Na zawiadomieniu znajduje się również informacja wskazująca na zwrot inwestorowi dokumentów, które podlegają zwrotowi po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy. Z adnotacji tej nie wynika jednak jakie konkretnie dokumenty zostały zwrócone.

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

1. Oświadczenie¹⁴⁸ inwestora o właściwym zagospodarowaniu i doprowadzeniu do należytego stanu teren budowy oraz o niekorzystaniu z ulicy (...) i sąsiednich nieruchomości w czasie budowy.
2. Oświadczenie¹⁴⁹ kierownika budowy¹⁵⁰, z którego wynika, że:

¹⁴⁴ Decyzją nr 50 pR/2017 z 24 stycznia 2017 r. (znak: WAB.6740.13.227.2016).

¹⁴⁵ Decyzją Nr 1052pR/2018 z 14 listopada 2018 r. (znak: WAB.6740.13.227.2016).

¹⁴⁶ 13 czerwca 2019 r.

¹⁴⁷ Z 28 czerwca 2019 r.

¹⁴⁸ Z 30 maja 2019 r.

¹⁴⁹ z 30 maja 2019 r.

¹⁵⁰ Stanisław Obłój

- a) budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej została wykonana zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) w czasie wykonywania robót budowlanych wprowadzono zmiany nie odstępujące w sposób istotny od zatwierdzonego projektu, warunków pozwolenia na budowę, polegające na:
 - zmianie usytuowania ścianek działowych,
 - nie wybudowaniu części przewodów wentylacji grawitacyjnej pomieszczeń na I piętrze budynków,
 - wybudowanie dodatkowych ścianek działowych, wg załączonej dokumentacji,
 - c) teren budowy doprowadzono do należytego stanu i porządku,
 - d) dokonano pomiarów powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.
3. Rys. zatytułowany „Rzut piętra”, na którym widnieje wpis o treści: „zmiany naniesiona kolorem czerwonym” opatrzony pieczęcią i podpisem projektanta i kierownika budowy.
 4. Pierwsza strona dziennika budowy¹⁵¹.
 5. Protokół odbioru przyłącza wodociągowego¹⁵².
 6. Protokół odbioru przyłącza kanalizacyjnego¹⁵³.
 7. Protokół odbioru przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia¹⁵⁴.
 8. Informacja¹⁵⁵ geodety uprawnionego¹⁵⁶ o usytuowaniu obiektów zgodnie z projektem zagospodarowania działki.
 9. Inwentaryzację budynków, przyłączy kanalizacji sanitarnej, wody, ENN.
- Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej kontroler wystąpił¹⁵⁷ do kierownika jednostki kontrolowanej m.in. o:
- informację, czy posiada wiedzę o prowadzeniu postępowania administracyjnego przez Starostę Wołomińskiego w sprawie budowy ulicy (...) w (...) (w części, o której mowa w decyzji Starosty Wołomińskiego z 24 stycznia 2017 r., nr 50pR/2017) i jego zakończeniu, w tym o wydanych rozstrzygnięciach,
 - informację, czy organ badał prawidłowość postępowania administracyjnego prowadzonego przez Starostę Wołomińskiego oraz wydanej w jej toku decyzji z 24 stycznia 2017 r., nr 50pR/2017,
 - informację, czy organ po otrzymaniu zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych sprawdzał wykonanie bądź niewykonanie obowiązków wynikających z decyzji Starosty Wołomińskiego z 24 stycznia 2017 r., nr 50 pR/2017,
 - przedłożenie uwierzytelnionych kserokopii:
 - projektu zagospodarowania terenu załączonego do projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją Starosty Wołomińskiego z 24 stycznia 2017 r., nr 50 pR/2017,

¹⁵¹ nr 55/2017 wydany przez Starostę Wołomińskiego 10 lutego 2017 r.

¹⁵² Data wpływu do Wodociągów Mareckich 4 czerwca 2019 r.

¹⁵³ Data wpływu do Wodociągów Mareckich 4 czerwca 2019 r.

¹⁵⁴ z 20 września 2019 r.

¹⁵⁵ z 21 maja 2019 r.

¹⁵⁶ (...)

¹⁵⁷ Pismem z 12 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

- projektu zagospodarowania terenu załączonego do projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją Starosty Wołomińskiego z 14 listopada 2018 r., nr 1052pR/2018,
- zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

W odpowiedzi¹⁵⁸ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował, że „w odniesieniu do sprawy ZUM.70032-1.124.914.2019 (...) dokumentacja dotycząca zawiadomienia o zakończeniu budowy została przekazana do Prokuratury Rejonowej w Wołominie w związku z postanowieniem o żądaniu wydania rzeczy, o przeszukaniu (...) nie posiada informacji na temat prowadzenia przez organ architektoniczno-budowlany postępowania w zakresie budowy ulicy (...) w (...). (...)”.

Ponadto kontroler wystąpił¹⁵⁹ do Starosty Wołomińskiego o udzielenie informacji, czy organ prowadził postępowanie administracyjne w sprawie budowy ulicy (...) w (...), o której mowa w decyzji Starosty Wołomińskiego nr 50pR/2017 z 24 stycznia 2017 r. W odpowiedzi¹⁶⁰ Starosta Wołomiński poinformował, że nie odnalazł wydanej decyzji dotyczącej budowy ulicy (...) w (...).

Z uwagi na wątpliwości co do zasadności zawarcia w decyzji¹⁶¹ Starosty Wołomińskiego udzielającej pozwolenia na budowę warunku, o którym mowa na wstępie Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o weryfikację w trybie nadzoru ww. decyzji w części dotyczącej nałożenia tego warunku. W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego Wojewoda Mazowiecki stwierdził¹⁶² nieważność ww. decyzji¹⁶³ w części dotyczącej zawartego w niej warunku eliminując tym samym warunek z obrotu prawnego. Uzasadniając takie rozstrzygnięcie wojewódzki organ administracji architektoniczno-budowlanej wskazał, że „Analizując zgodność (...) nałożonego na Inwestora obowiązku z przepisami prawa, stwierdzić należy, że organ I instancji nałożył go bezpodstawnie, bowiem decyzja o pozwoleniu na budowę nie może nakładać na Inwestora dodatkowych zobowiązań, nie wynikających z przepisów prawa, a tym bardziej nie może zobowiązywać do dokonania zakresu prac budowlanych, o które Inwestor nie wnioskował”.

6.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowania dotyczącego budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej PINB w Wołominie powinien wydać postanowienie o uzupełnieniu dokumentów w zakresie przedstawienia przez inwestora dokumentu dopuszczającego do użytkowania drogę ulicy (...) w związku z treścią decyzji Starosty Wołomińskiego udzielającej pozwolenia na budowę,
- czy PINB w Wołominie był uprawniony do przyjęcia inwestycji do użytkowania bez sprzeciwu, w sytuacji kiedy nie zażądał uzupełnienia dokumentów w zakresie

¹⁵⁸ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 19 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.208.2020 ER).

¹⁵⁹ Pismem z 29 października 2020 r.

¹⁶⁰ Pismo Starosty Wołomińskiego z 4 listopada 2020 r. (znak: Wab.030.3.45.2020).

¹⁶¹ Nr 50 pR/2017 z 24 stycznia 2017 r. (znak: WAB.6740.13.227.2016).

¹⁶² Decyzją nr 58/OPON/2021 z 26 stycznia 2021 (znak: WI-II.7840.23.31.2020 ML).

¹⁶³ Nr 50 pR/2017 z 24 stycznia 2017 r. (znak: WAB.6740.13.227.2016).

przedstawienia przez inwestora dokumentu dopuszczającego do użytkowania drogę ulicy (...).

Z udostępnionych do kontroli dokumentów wynika, że PINB w Wołominie nie stwierdził by dokonane zawiadomienie o zakończeniu budowy było niekompletne lub posiadało braki i nieścisłości w zakresie wynikającym z art. 57 Prawa budowlanego, określającego zamknięty katalog dokumentów, jakie należy dołączyć do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego. Oznacza to, że jednostka kontrolowana podjęła prawidłowe działania przyjmując zawiadomienie bez sprzeciwu. Podkreślenia przy tym wymaga, że świetle przepisów Prawa budowlanego, po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego, określone przepisem prawa dokumenty organ nadzoru budowlanego zwraca inwestorowi. Co prawda w aktach sprawy znajduje się informacja o zwrocie inwestorowi dokumentów, nie określa ona jednak jakie konkretnie dokumenty zostały zwrócone. Brak udokumentowania w tym zakresie stanowi uchybienie.

Dodatkowo podkreślenia wymaga, że w wyniku postępowania przeprowadzonego w trybie nadzoru przez Wojewodę Mazowieckiego jako organu wyższego stopnia w stosunku do organu, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę warunek wykonania dostępu do drogi publicznej przed rozpoczęciem robót budowy został wyeliminowany z obrotu prawnego.

7.1. Ustalenia w sprawie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowanie PINB w Wołominie znak: ZUKo-B.70032-1.393.2019)

Naczelnik Miasta (...) udzielił¹⁶⁴ zezwolenia na dokończenie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (obecnie (...)).

Do Inspektoratu wpłynęło¹⁶⁵ zawiadomienie o zakończeniu budowy. Z zawiadomienia nie wynika czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone. Na zawiadomieniu widnieją pieczęć¹⁶⁶ oraz podpis PINB w Wołominie stwierdzające, że organ nie zgłosił sprzeciwu w drodze decyzji. Na zawiadomieniu znajduje się również informacja potwierdzona datą¹⁶⁷ i podpisem inwestora o otrzymaniu dokumentów, które podlegają zwrotowi po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy. Z adnotacji tej nie wynika jednak jakie konkretnie dokumenty zostały zwrócone.

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

1. Protokół z ostatecznego odbioru i przekazania do eksploatacji przyłączy domowych wodociągowych do sieci miejskiej z 31 marca 2008 r.
2. Protokół z przeprowadzenia próby szczelności zbiornika na nieczystości ciekłe (płynne) z 20 kwietnia 2017 r.¹⁶⁸.
3. Pismo z 11 kwietnia 2018 r. kierownika gazowni w Wołominie potwierdzające wykonanie odbioru technicznego przyłącza gazowego zasilającego obiekt budowlany zlokalizowany w (...) przy ul. (...) na działce o nr (...).

¹⁶⁴ Decyzją nr 44/90, która stała się ostateczna 1 lutego 1990 r. (znak: UAN.8381/6/90).

¹⁶⁵ 26 sierpnia 2019 r.

¹⁶⁶ Z 16 września 2019 r.

¹⁶⁷ 16 września 2019 r.

¹⁶⁸ Próbie szczelności nadzorował kierownik budowy – Stanisław Obłój.

4. Pismo z 18 kwietnia 2018 r. Kierownika Wydziału Infrastruktury Urzędu Miasta (...) potwierdzające lokalizację zjazdu z posesji przy ul. (...) (działka o nr ewidencyjnym (...)) na ulicę (...) (drogę gminną) w (...).
5. Pismo z 26 kwietnia 2018 r. dyrektora rejonu PGE Dystrybucja S.A. potwierdzające, że dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego przy ul. (...) w (...) zostało wybudowane i odebrane stałe przyłącze energetyczne.
6. Oświadczenie z 10 maja 2018 r. uprawnionego geodety¹⁶⁹ skierowane do PINB w Wołominie, w którym wskazuje, że budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany w (...) przy ul. (...) na działce ew. nr (...) (dawna działka (...)), obręb (...) został usytuowany z odstępstwami od zatwierdzonego planu realizacyjnego w zakresie zbliżenia budynku do granicy z działką nr (...) na odległość 0,8 m.
7. Opinia techniczna wykonanych robót budowlanych z czerwca 2019 r. sporządzona przez kierownika budowy¹⁷⁰, z której wynika m.in., że zgubiono dziennik budowy podczas udzielania inwestorowi kredytu finansowego, natomiast w trakcie trwania budowy nie było przerw dłuższych niż 2 lata.
8. Oświadczenie z 31 lipca 2019 r. kierownika budowy, potwierdzone przez projektanta¹⁷¹, z którego wynika, że podczas dokończenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wprowadzono zmiany nie odstępujące w sposób istotny od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę polegające na:
 - nie wykonaniu studzienki, wykonano przyłącze wodociągowe,
 - zmianie lokalizacji osadnika na ścieki, spełniając warunki techniczne dla zbiorników na ścieki.
9. Mapa zatytułowana plan realizacyjny działki nr. ew. (...) położonej przy ul. (...) w (...) w skali 1:500, na której naniesiono, m.in. rzut zinventoryzowanego budynku mieszkalnego, projektowanego garażu oraz wskazano lokalizację projektowanego osadnika szczelnego na ścieki.
10. Mapa zatytułowana geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza w skali 1:500 dotycząca działki przy ul. (...) w (...), na której naniesiono, m.in. rzut budynku i garażu.

Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej kontroler wystąpił¹⁷² do kierownika jednostki kontrolowanej o udzielenie informacji:

- jakie dokumenty inwestor dołączył do zawiadomienia o zakończeniu budowy, które wpłynęło do organu 26 sierpnia 2019 r.,
- czy organ podjął działania w związku z odstępstwem wskazanym w oświadczeniu geodety z 10 maja 2018 r. polegającym na zbliżeniu budynku do granicy z działką ewidencyjną nr (...) na odległość 0,8 m.

W odpowiedzi¹⁷³ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował jedynie, że „postępowanie znak: ZUKo-B.70032-1.393.2019 zostało przekazane do Prokuratury Rejonowej w Wołominie na podstawie postanowienia o żądaniu wydania rzeczy (...)”.

¹⁶⁹ (...)

¹⁷⁰ Stanisław Obłój.

¹⁷¹ Lech Ślepówroński.

¹⁷² Pismem z 27 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

¹⁷³ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

7.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowania dotyczącego budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego PINB w Wołominie powinien stwierdzić, że budynek został zrealizowany z odstępstwami od projektu budowlanego i decyzji o pozwoleniu na budowę polegającymi na zmianie charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego poprzez zmianę długości z projektowanych 14,02 m na 15,07 m, powierzchni zabudowy i kubatury, a jeśli tak, czy były to odstępstwa istotne i czy PINB w Wołominie był uprawniony do przyjęcia budynku do użytkowania bez sprzeciwu,
- czy PINB w Wołominie powinien wydać postanowienie o wymierzeniu kary za odstępstwa od projektu budowlanego.

Jak wynika z udostępnionych do kontroli dokumentów budynek został wybudowany z istotnymi odstępstwami od zatwierdzonego planu realizacyjnego. Świadczy o tym oświadczenie uprawnionego geodety wskazujące, że nastąpiło zbliżenie budynku do granicy z działką nr (...) na odległość 0,8 m. Jednocześnie należy podkreślić, że z udostępnionych dokumentów nie wynika, czy w chwili przyjmowania zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych bez sprzeciwu jednostka kontrolowana dysponowała ww. oświadczeniem. Jak wynika bowiem z dokonanych ustaleń brak jest informacji, jakie dokumenty inwestor dołączył do zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych. Przy czym brak działania jednostki kontrolowanej w zakresie wezwania do uzupełnienia ewentualnych braków zawiadomienia może wskazywać, że dysponowała ona kompletem dokumentów wymaganych, w tym inwentaryzacją geodezyjną powykonawczą.

Niezależnie od powyższego zgromadzone w toku kontroli akta wskazują, że nastąpiła zmiana charakterystycznych parametrów budynku w zakresie jego długości w części obejmującej garaż opisany w planie realizacyjnym. Mając jednak na uwadze, że akta kontrolne stanowią kopię dokumentów z postępowań prowadzonych przez właściwe organy, w stosunku co do których zachodzą wątpliwości dotyczące zachowania skali w jakiej zostały sporządzone, jednoznaczne ustalenie zmiany powyższego parametru jest niemożliwe.

Mając powyższe na uwadze należy przyjąć, że wystąpiły przesłanki do przeprowadzenia przez jednostkę kontrolowaną dodatkowego postępowania dowodowego pozwalającego jednoznacznie ustalić, czy zostały spełnione warunki do przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych bez sprzeciwu. Brak takiego postępowania stanowi nieprawidłowość. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było nieosiągnięcie celu ustawy Prawo budowlane.

Rozpatrując zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych jednostka kontrolowana w ramach procedury przewidzianej przepisami Prawa budowlanego nie miała podstaw do nałożenia kary za odstępstwa, zatem brak działań w tym zakresie należy uznać jako prawidłowe.

8.1. Ustalenia w sprawie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowania PINB w Wołominie znak: ZUR.70032-1.33.7.2019 i OTR.70035-3.4.2019)

Starosta Wołomiński zatwierdził¹⁷⁴ projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...).

Do Inspektoratu wpłynęło¹⁷⁵ zawiadomienie o zakończeniu budowy. Dokument ten wskazuje parametry techniczne budynku dotyczące m.in.: powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej, powierzchni całkowitej, kubatury, ilość izb, ilości kondygnacji, liczbę budynków mieszkalnych na działce. Z dokumentu tego nie wynika, czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone. Na zawiadomieniu znajduje się informacja potwierdzona datą¹⁷⁶ i podpisem inwestora o otrzymaniu dokumentów, które podlegają zwrotowi po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy. Z adnotacji tej nie wynika jednak jakie konkretnie dokumenty zostały zwrócone.

PINB w Wołominie działając, m.in. na podstawie art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego¹⁷⁷ nałożył na inwestora obowiązek¹⁷⁸ „uzupełnienia złożonego zawiadomienia o następujące dokumenty:

1. oryginalny protokół ze sprawdzenia przewodów kominowych,
2. oryginalny protokół z próby szczelności instalacji gazowej,
3. oryginalny protokół z badania wewnętrznej instalacji elektrycznej,
4. informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, wraz z danymi umożliwiającymi identyfikację projektu budowlanego, na podstawie którego wybudowany został obiekt budowlany objęty geodezyjną inwentaryzacją, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe”.

Do Inspektoratu wpłynęło¹⁷⁹ pismo inwestora, w którym poinformował, że przedkłada brakujące dokumenty. Pismo to nie zawiera informacji, jakie dokumenty zostały do niego dołączone, natomiast adnotacja pracownika Inspektoratu zamieszczona na piśmie wskazuje, iż zostało do niego dołączone sześć załączników.

PINB w Wołominie zgłosił¹⁸⁰ sprzeciw wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania budynku. Organ w uzasadnieniu decyzji stwierdził m.in., że „inwestor dokonał istotnego odstępstwa od projektu budowlanego i warunków określonych w pozwoleniu na budowę, polegającego na zmianie charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego poprzez wykonanie zadaszenia tarasu, co wpłynęło na zmianę kubatury budynku”.

Do Inspektoratu wpłynął¹⁸¹ wniosek inwestora o przeprowadzenie postępowania naprawczego z powodu wykonania zadaszenia tarasu w sposób istotnie odbiegający od pozwolenia na budowę i przepisów.

¹⁷⁴ Decyzją nr 737/pR/2015 z 5 października 2015 r. (znak: WAB.6740.11.166.2015).

¹⁷⁵ 6 lutego 2019 r.

¹⁷⁶ 1 kwietnia 2019 r.

¹⁷⁷ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.).

¹⁷⁸ Postanowienie nr 100/2019 z 19 lutego 2019 r. (znak: ZUR.70032-1.33.128.2019 SK) podpisanym przez PINB w Wołominie – Mariusza Koneckiego.

¹⁷⁹ 4 marca 2019 r.

¹⁸⁰ Decyzją nr 72/2019 z 18 marca 2019 r. (znak: ZUR.70032-1.33.7.2019 CR) podpisaną przez p.o. PINB w Wołominie – Dariusza Żmudę.

¹⁸¹ 15 kwietnia 2019 r.

Do Inspektoratu wpłynęło¹⁸² kolejne pismo inwestora, w którym poinformował, że przedkłada „następujące dokumenty: pozwolenie na budowę, dziennik budowy oryginał, projekt budowlany oryginał w celu rozpoczęcia procedury naprawczej”. Na piśmie tym widnieje adnotacja¹⁸³ inwestora o odebraniu ww. dokumentów.

Upoważnieni pracownicy Inspektoratu¹⁸⁴ dokonali¹⁸⁵ czynności kontrolnych „w sprawie zgodności realizacji budynku”. W protokole kontroli zawarto, m.in. zapis o treści: „W trakcie realizacji inwestorka dokonała następujących zmian nieistotnych, zmieniono na elewacji ogrodowej, bocznej i frontowej zmieniono wielkość i ilość otworów okiennych i drzwiowych. Zrezygnowano z wykonania utwardzenia podjazdu. Nie wykonano utwardzonego miejsca na gromadzenie odpadów stałych. W trakcie realizacji inwestorzy odstąpili w sposób istotny od zatwierdzonego projektu wykonując dodatkowo zadaszony taras o wym. 4,0 x 3,7 m, wys. 3,7 m (zwiększono kubaturę obiektu). Wszystkie roboty zostały zakończone. Wykonano dokumentację fotograficzną.”, w której m.in. wskazano na „Wykonanie dodatkowego zadaszania tarasu, zmiana stolarki okiennej i drzwiowej”.

PINB w Wołominie¹⁸⁶ przeprowadził¹⁸⁷ ponowną kontrolę budowy „w sprawie weryfikacji kwalifikacji obiektu do postępowania naprawczego”. W protokole kontroli zawarto, m.in. zapis o treści: „Stwierdzono zmiany: wielkości i podziału okien, likwidacja drzwi do garażu w elewacji ogrodowej, nieznaczne wydłużenie tarasu, kształt utwardzenia terenu przy podjeździe do garażu. Nad tarasem wydłużono dach i podparto w formie altany ogrodowej pow. ok 15,40 m² dodatkowo (art. 29 ust 1 p. 2d w zw. z art. 30 ust. 1 p. 1 Pb). Zasadnicza bryła budynku nie uległa zmianie i nie zwiększyła kubatury budynku jednorodzinnego. Wprowadzone zmiany uznają za nieistotne”.

PINB w Wołominie na skutek wniosku inwestora¹⁸⁸ o wycofaniu dokumentów dotyczących postępowania naprawczego umorzył¹⁸⁹ w całości postępowanie administracyjne. Organ w decyzji tej nałożył na inwestora obowiązek zawiadomienia o zakończeniu budowy.

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

1. Oświadczenie z 20 grudnia 2018 r. kierownika budowy¹⁹⁰, potwierdzone przez projektanta¹⁹¹, z którego wynika, że:
 - a) podczas wykonywania robót budowlanych wprowadzono zmiany nie odstępujące w sposób istotny od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę - art. 57 pkt. 2 polegające na:
 - zmianie wielkości okien (parter, poddasze),

¹⁸² 24 czerwca 2019 r.

¹⁸³ Z 26 sierpnia 2019 r.

¹⁸⁴ Emil Rybałtowski – upoważnienie nr 15/2016 do legitymacji nr 3/2016 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych i Kamil Radomski – upoważnienie nr 14/2015 do legitymacji nr 4/2014 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych.

¹⁸⁵ 2 lipca 2019 r.

¹⁸⁶ Maria Chmielewska.

¹⁸⁷ 5 września 2019 r.

¹⁸⁸ Z 9 września 2019 r.

¹⁸⁹ Decyzją nr 415/2019 z 11 września 2019 r. (znak: OTR.70035-3.4.2019 PM) podpisaną przez pracownika Inspektoratu – Tomasza Pakulskiego.

¹⁹⁰ Piotr Śmietański.

¹⁹¹ Bożena Pędziak.

- zadaszeniu tarasu i zmianie ilości stopni,
 - zmianie powierzchni utwardzonej terenu,
 - zmianie ścianek działowych na parterze,
- b) teren budowy doprowadzono do należytego stanu i porządku,
- c) dokonano pomiarów powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.
2. Rysunek elewacji frontowej bocznej z naniesionymi zmianami.
 3. Przekrój B-B z naniesionymi zmianami.
 4. Rysunek rzutu poddasza z naniesionymi zmianami.
 5. Rysunek elewacji ogrodowej, bocznej z naniesionymi zmianami.
 6. Rysunek rzutu parteru z naniesionymi zmianami.
 7. Projekt zagospodarowania terenu działek.
 8. Protokół odbioru przyłącza gazowego.
 9. Protokół odbioru przyłącza wodociągowego.
 10. Protokół odbioru przyłącza kanalizacyjnego.
 11. Informacja¹⁹² o wybudowaniu przyłącza energetycznego.
 12. Informacja¹⁹³ o usytuowaniu budynku zgodnie z planem zagospodarowania terenu.
 13. Dziennik budowy¹⁹⁴: str. 1, 3-7. W dokumencie tym pierwszy wpis kierownika budowy¹⁹⁵ z 15 marca 2016 r., a ostatni z 4 lutego 2017 r. kierownika budowy o treści: „Budowa zakończona, teren uporządkowany”.

8.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowań dotyczących ukończenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego PINB w Wołominie powinien stwierdzić, że budynek został zrealizowany z odstępstwami od projektu budowlanego i decyzji polegającego na zmianie kubatury obiektu poprzez wykonanie dodatkowego zadaszzonego tarasu, a jeśli tak czy były to odstępstwa istotne i czy PINB w Wołominie był uprawniony do wydania decyzji o umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie prowadzenia postępowania naprawczego budynku,
- czy PINB w Wołominie powinien wydać postanowienie o wymierzeniu kary za odstępstwa od projektu budowlanego.

Dokonana ocena wynika z dokumentów udostępnionych do kontroli.

Brak przeprowadzenia postępowania naprawczego w zakresie istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego polegającego na wybudowaniu zadaszzonego tarasu opartego na słupach drewnianych nad utwardzeniem terenu określonym w projekcie budowlanym jako taras na gruncie stanowi nieprawidłowość. W konsekwencji braku działania we wskazanym wyżej zakresie umorzenie postępowania prowadzonego przez jednostkę kontrolowaną również stanowi nieprawidłowość. W świetle

¹⁹² od PGE dystrybucja S.A.

¹⁹³ od ITInstytut Sp. z o.o. Usługi Geodezyjne i Kartograficzne.

¹⁹⁴ nr 122/2016 wydany 11 marca 2016 r.

¹⁹⁵ Piotr Śmietański.

przepisów prawa budowlanego obowiązującego w dacie załatwiania sprawy przez jednostkę kontrolowaną w przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego, m.in. w zakresie kubatury¹⁹⁶ organ nadzoru budowlanego zobowiązany jest przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne. Mając na uwadze zmianę przepisów prawa, która jako nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego zakwalifikowała zmianę w zakresie kubatury stwierdzona nieprawidłowość nie wywołuje negatywnego skutku.

Z udostępnionych do kontroli dokumentów nie wynika jednak by budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany na dz. o nr ew. (...) przy ul. (...) w (...) został oddany do użytkowania, bądź to na podstawie procedury przewidującej zawiadomienie o zakończeniu budowy, bądź na podstawie decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie. Z dokumentów tych nie wynika także by jednostka kontrolowana przeprowadzała kontrolę obowiązkową ww. budynku. W przypadku braku przeprowadzenia kontroli obowiązkowej jednostka kontrolowana nie miała podstaw do nałożenia kary za odstępstwa, zatem brak działań w tym zakresie należy uznać jako prawidłowe.

Niezależnie od powyższego jednostka kontrolowana w ramach procedury wezwania inwestora do uzupełnienia zawiadomienia o zakończeniu budowy nałożyła, m.in. obowiązek dostarczenia dokumentu z danymi umożliwiającymi identyfikację projektu budowlanego, na podstawie którego wybudowany został obiekt budowlany. Nałożenie takiego obowiązku stanowi nieprawidłowość. Skutkiem nieprawidłowości było nałożenie na inwestora obowiązku, do którego nie był zobowiązany przy dokonywaniu zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Dodatkowo jednostka kontrolowana w decyzji umarzającej postępowanie nałożyła na inwestora obowiązek zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy ww. budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Nałożenie takiego obowiązku stanowi nieprawidłowość. Skutkiem nieprawidłowości było zobowiązanie inwestora do podjęcia działań, które zależą wyłącznie od jego woli.

¹⁹⁶ § 3 pkt 24 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065 ze zm.) – kubatura brutto budynku – należy przez to rozumieć sumę kubatury brutto wszystkich kondygnacji, stanowiącą iloczyn powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych i wysokości kondygnacji brutto, albo między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu nad najwyższą kondygnacją, przy czym do kubatury brutto budynku:

- c) wlicza się kubaturę przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, poddaszy nieużytkowych oraz przekrytych części zewnętrznych budynku, takich jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także kubaturę balkonów i tarasów, obliczaną do wysokości balustrady,
- d) nie wlicza się kubatury ław i stóp fundamentowych, kanałów i studzienek instalacyjnych, studzienek przy oknach piwnicznych, zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków i osłon oraz kominów i attyk ponad płaszczyznę dachu.

9.1. Ustalenia w sprawie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowanie PINB w Wołominie znak: ZUM.70032-3.22.711.2019)

Burmistrz Miasta Marki uchylił¹⁹⁷ własną decyzję¹⁹⁸ i zatwierdził projekt budowlany zamienny oraz udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) ¹⁹⁹.

Do Inspektoratu wpłynął²⁰⁰ wniosek inwestora o przeprowadzenie postępowania naprawczego. W związku z powyższym przeprowadzono²⁰¹ oględziny ww. budowy. Podczas oględzin stwierdzono, że inwestor dokonał zmian w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego, zmieniając i rozbudowując taras wejściowy do budynku, dobudowując piętro nad garażem oraz zmieniając kształt dachu. Do Inspektoratu złożono²⁰² ocenę techniczną wykonanych robót budowlanych, z której wynika, że budowa nie była przerwana na czas dłuższy niż dopuszczają przepisy Prawa budowlanego i zakończono ją w 1995 r. ²⁰³.

Następnie PINB w Wołominie nałożył²⁰⁴ na inwestorów obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, ze wskazaniem robót budowlanych koniecznych do wykonania, w celu doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z przepisami, w terminie 4 miesięcy od dnia doręczenia decyzji. Do Inspektoratu złożono²⁰⁵ projekt budowlany zamienny. Starosta Wołomiński uchylił²⁰⁶ ww. decyzję Burmistrza Miasta (...) ²⁰⁷.

PINB w Wołominie trzykrotnie, w odstępach kilkumiesięcznych, wydał postanowienie²⁰⁸ w sprawie poprawienia i uzupełnienia projektu budowlanego zamiennego²⁰⁹. Po otrzymaniu²¹⁰ ostatecznej wersji projektu, działając m.in. na podstawie art. 51 ust. 4 Prawa budowlanego²¹¹, zatwierdził²¹² projekt budowlany zamienny i nałożył na inwestora obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. W uzasadnieniu ww. decyzji jednostka kontrolowana stwierdziła m.in., że „dokonała oceny przedłożonego projektu budowlanego zamiennego pod kątem wymogów wskazanych w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego i uznała, że przedłożony projekt budowlany zamienny jest kompletny, a projekt zagospodarowania działki jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi”.

¹⁹⁷ Decyzją nr 85/95 z 20 kwietnia 1995 r. (znak: A/7351/307/94).

¹⁹⁸ Nr 452/94 z 4 listopada 1994 r. (znak: A/7351/307/94).

¹⁹⁹ Ustalono na podstawie uzasadnienia decyzji PINB w Wołominie nr 20/2018 z 25 stycznia 2018 r.

²⁰⁰ 6 lutego 2015 r.

²⁰¹ 25 listopada 2016 r.

²⁰² 30 listopada 2016 r.

²⁰³ Ustalono na podstawie uzasadnienia decyzji PINB w Wołominie nr 20/2018 z 25 stycznia 2018 r.

²⁰⁴ Decyzją nr 567/2016 z 14 grudnia 2016 r. (znak: OTM.70035-3.9.2015 MGK).

²⁰⁵ 3 marca 2017 r.

²⁰⁶ Decyzją nr 80/2017 z 22 sierpnia 2017 r. (znak: WAB-6740.13.103.2017).

²⁰⁷ Ustalono na podstawie uzasadnienia decyzji PINB w Wołominie nr 20/2018 z 25 stycznia 2018 r.

²⁰⁸ Nr 488/2017 z 28 sierpnia 2017 r. (znak: OTM.70035-3.9.2015 MGK), nr 608/2017

z 26 października 2017 r. (znak: OTM.70035-3.9.2015 MGK), nr 749/2017 z 22 grudnia 2017 r. (znak: OTM.70035-3.9.2015 MGK).

²⁰⁹ Ustalono na podstawie uzasadnienia decyzji PINB w Wołominie nr 20/2018 z 25 stycznia 2018 r.

²¹⁰ 4 stycznia 2018 r.

²¹¹ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.).

²¹² Decyzją nr 20/2018 z 25 stycznia 2018 r. (znak: OTM.70035-3.9.2015 MGK).

Do Inspektoratu wpłynął²¹³ dokument zatytułowany „wniosek o pozwolenie na użytkowanie”. W dokumencie tym inwestor poinformował o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w dniu 30 stycznia 2018 r. Z dokumentu tego nie wynika żądanie udzielenia pozwolenia na użytkowanie. Ponadto nie wynika z niego czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone.

PINB w Wołominie działając, m.in. na podstawie art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego²¹⁴ nałożył na inwestora w terminie 21 dni od dnia otrzymania postanowienia obowiązek²¹⁵ „uzupełnienia złożonego wniosku o następujące dokumenty:

1. oświadczenie o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56 Prawa budowlanego (Państwowa Inspekcja Sanitarna, Państwowa Straż Pożarna) uzupełnione o właściwy adres inwestycji,
2. aktualny protokół z próby szczelności instalacji gazowej,
3. aktualny protokół ze sprawdzenia przewodów kominowych”.

Doręczenie ww. postanowienia nastąpiło 31 maja 2019 r. W dniu 25 czerwca 2019 r. do Inspektoratu wpłynęło pismo inwestora, w którym poinformował, że przedkłada brakujące dokumenty. Pismo to nie zawiera informacji, jakie dokumenty zostały do niego dołączone, natomiast adnotacja pracownika Inspektoratu zamieszczona na piśmie wskazuje, iż zostały do niego dołączone trzy załączniki.

PINB w Wołominie działając, m.in. na podstawie art. 59 ust. 5 Prawa budowlanego²¹⁶ odmówił²¹⁷ udzielenia pozwolenia na użytkowanie. Uzasadniając swoją decyzję organ wskazał m.in., że termin na uzupełnienie dokumentów minął 22 czerwca 2019 r., a inwestor 25 czerwca 2019 r. uzupełnił jedynie oświadczenie wymienione w punkcie pierwszym, natomiast pozostała dokumentacja nie została uzupełniona. Następnie PINB w Wołominie działając na podstawie art. 132 § 1 k.p.a.²¹⁸ i art. 54 Prawa budowlanego²¹⁹ uchylił²²⁰ ww. własną decyzję. W uzasadnieniu jednostka kontrolowana wskazała m.in., że inwestor uzupełnił dokumenty w terminie, organ omyłkowo wydał decyzję odmawiającą udzielenia pozwolenia na użytkowanie, z ponownej analizy materiałów zgromadzonych w sprawie wynika, że wniosek o pozwolenie na użytkowanie posiada komplet dokumentów, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 Prawa budowlanego.

PINB w Wołominie zawiadomił²²¹ inwestora o planowanej²²² kontroli obowiązkowej. Według protokołu kontroli obowiązkowej kontrola obejmowała budynek mieszkalny jednorodzinny i została przeprowadzona w wyznaczonym terminie przez Tomasza

²¹³ 16 maja 2019 r.

²¹⁴ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.).

²¹⁵ Postanowienie nr 254/2019 z 30 maja 2019 r. (znak: ZUM.70032-1.22.711.2019 SK) podpisane przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

²¹⁶ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186).

²¹⁷ Decyzją nr 319/2019 z 2 sierpnia 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.22.711.2019 TW) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

²¹⁸ Jeżeli odwołanie wniosły wszystkie strony, a organ administracji publicznej, który wydał decyzję, uzna, że to odwołanie zasługuje w całości na uwzględnienie, może wydać nową decyzję, w której uchyli lub zmieni zaskarżoną decyzję. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.).

²¹⁹ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186).

²²⁰ Decyzją nr 338/2019 z 9 sierpnia 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.22.711.2019 RC) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

²²¹ Pismem z 12 sierpnia 2019 r. (znak: ZUM.70032-1.22.711.2019 CR).

²²² Na 2 września 2019 r.

Pakulskiego²²³. Ustalenia protokolarne wskazują, że budynek został wybudowany zgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu, zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym, wyroby budowlane posiadały wymagane dokumenty, wszystkie roboty budowlane zostały wykonane, teren został uporządkowany, a ponadto nie stwierdzono, ani istotnego, ani nieistotnego odstępiania od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę.

Następnie PINB w Wołominie działając, m.in. na podstawie art. 59 ust. 1 Prawa budowlanego²²⁴ udzielił²²⁵ pozwolenia na użytkowanie.

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

1. Protokół z ostatecznego odbioru i przekazania do eksploatacji przyłącza kanalizacyjnego do posesji przy ul. (...), nr ew. działki (...) z 18 lipca 2013 r.
2. Oświadczenie z 30 stycznia 2018 r. inwestora informujące, że teren budowy na działce o nr ewidencyjnym (...) w (...) i teren przyległy oraz ul. (...) został właściwie zagospodarowany i doprowadzony do należytego stanu.
3. Oświadczenie z 30 stycznia 2018 r. kierownika budowy²²⁶, z którego wynika, że:
 - a) „teren budowy doprowadzono do należytego stanu i porządku,
 - b) wbudowane materiały budowlane zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dokonano pomiarów powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1,
 - d) zgodność wykonania budynku z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę, przepisami”.
4. Pismo z 16 lutego 2018 r. uprawnionego geodety²²⁷ informujące, że budynek mieszkalny wraz z niezbędną infrastrukturą inżynierską wybudowany na działce ew. nr (...) miasta (...) został usytuowany zgodnie z projektem zagospodarowania działki.
5. Inwentaryzacja budynku dla dz. o nr ew. (...) oznaczona datą 15 lutego 2018 r. jako wpisanie operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
6. Protokół z ostatecznego odbioru i przekazania do eksploatacji przyłącza wodociągowego do posesji przy ul. (...) z 19 lutego 2018 r.
7. Pismo z 23 marca 2018 r. dyrektora rejonu PGE Dystrybucja S.A. informujące, że budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany przy ul. (...), nr ewid. działki (...) w (...) został przyłączony do sieci elektroenergetycznej w dniu 3 listopada 1993 r.
8. Pismo z 28 marca 2018 r. przedstawiciela Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. potwierdzające odbiór przyłącza gazowego do budynku mieszkalnego w (...) przy ul. (...) zgodnie, z którym przyłącze zostało podłączone do czynnej sieci gazowej po końcowym odbiorze przez PSG protokołem nr 613 z 25 czerwca 1996 r.

²²³ Posiadał uprawnienia budowlane, nie legitymował się pisemnym upoważnieniem do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej – pismo PINB w Wołominie z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

²²⁴ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.).

²²⁵ Decyzją nr 442/2019 z 18 września 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.22.711.2019 CR) podpisaną przez PINB

w Wołominie – Marię Chmielewską.

²²⁶ Stanisław Oblój.

²²⁷ (...)

9. Oświadczenie z 19 czerwca 2019 r. inwestora wskazujące, że po zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawiadomił Państwową Inspekcję Sanitarną oraz Państwową Straż Pożarną, które nie zgłosiły sprzeciwu lub uwag.

Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej kontroler wystąpił²²⁸ do kierownika jednostki kontrolowanej, m.in. o:

- udzielenie informacji jaki był zakres wniosku inwestora, który wpłynął do organu 6 lutego 2015 r.,
- przedłożenie uwierzytelnionych kserokopii kompletu akt postępowania prowadzonego na podstawie art. 51 Prawa budowlanego wraz z projektem budowlanym zamiennym zatwierdzonym decyzją PINB w Wołominie nr 20/2018 z 25 stycznia 2018 r.,
- udzielenie informacji czy organ dokonał czynności mających na celu ustalenie faktycznej daty zakończenia budowy, jeżeli tak, to jakie były ich wyniki i czy zostały one udokumentowane.

W odpowiedzi²²⁹ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował jedynie, że „postępowanie znak: ZUM.70032-3.22.711.2019 zostało przekazane do Prokuratury Rejonowej w Wołominie na podstawie postanowienia o żądaniu wydania rzeczy (...)”.

Ponadto kontroler wystąpił²³⁰ do Starosty Wołomińskiego o udzielenie informacji, czy organ jest w posiadaniu projektu budowlanego zamiennego zatwierdzonego decyzją PINB w Wołominie²³¹. W odpowiedzi²³² Starosta Wołomiński poinformował, że nie odnalazł projektu budowlanego zamiennego.

9.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowania dotyczącego udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego PINB w Wołominie był uprawniony do wydania decyzji o uchyleniu własnej decyzji nr 319/2019 z 2 sierpnia 2019 r., zgłaszającą sprzeciw w trybie przepisu art. 132 § 1 k.p.a. po przeprowadzeniu ponownej analizy materiałów zgromadzonych w sprawie w sytuacji, kiedy inwestor nie wniosła formalnego odwołania od decyzji zgłaszającej sprzeciw wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego,
- czy PINB w Wołominie był uprawniony do wydania w realiach niniejszej sprawy decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Jak wynika z udostępnionych do kontroli dokumentów strona nie wniosła odwołania od decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na użytkowanie. Stwierdzono zatem nieprawidłowość polegającą na wydaniu decyzji uchylającej, w trybie przepisu art. 132 § 1 k.p.a., decyzję odmawiającą udzielenia pozwolenia na użytkowanie. Skutkiem nieprawidłowości było wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji mającej wpływ na prawa i obowiązki inwestora.

²²⁸ Pismem z 27 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

²²⁹ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

²³⁰ Pismem z 29 października 2020 r.

²³¹ Nr 20/2018 z 25 stycznia 2018 r. (znak: OTM.70035-3.9.2015 MGK).

²³² Pismo Starosty Wołomińskiego z 4 listopada 2020 r. (znak: Wab.030.3.45.2020).

Z uzasadnienia decyzji²³³ PINB w Wołominie udzielającej pozwolenia na użytkowanie wynika, że w dniu jej wydawania dysponował kompletem dokumentów wymaganych przepisami Prawa budowlanego. Ponadto ustalenia zawarte w protokole kontroli obowiązkowej nie wskazują okoliczności, które uniemożliwiłyby udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku. Niemniej jednak przedstawione do kontroli dokumenty nie dają możliwości oceny, czy jednostka kontrolowana była uprawniona do wydania decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie. W aktach sprawy brak jest kompletu dokumentów wymaganych przepisami prawa budowlanego. Podkreślenia jednak wymaga, że w świetle przepisów prawa część z ww. dokumentów jednostka kontrolowana po zakończeniu postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie jest zobowiązana zwrócić inwestorowi. W aktach sprawy (na wniosku o pozwolenie na użytkowanie) znajduje się informacja potwierdzona podpisem inwestora o otrzymaniu dokumentów, które podlegają zwrotowi. Brak jest jednak informacji, jakie konkretnie dokumenty zostały inwestorowi zwrócone i w jakiej dacie co stanowi uchybienie.

Niezależnie od powyższego z udostępnionych do kontroli dokumentów wynika, że jednostka kontrolowana wydawała trzykrotnie postanowienie wzywające do poprawienia i uzupełnienia złożonego projektu budowlanego zamiennego w ramach prowadzonego postępowania naprawczego. Trzykrotne podejmowanie działań w ww. zakresie stanowi nieprawidłowość. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było nieuzasadnione wydłużenie prowadzonego postępowania naprawczego, w sytuacji gdy przepis prawa jednoznacznie wskazuje, jakie działania organ powinien podjąć w przypadku niewykonania w terminie obowiązku dotyczącego sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego. Mając jednak na uwadze, że wymagane dokumenty, w ocenie jednostki kontrolowanej, zostały ostatecznie uzupełnione i poprawione, a organ nie wydał do tego czasu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 5²³⁴ nieprawidłowość nie wywołuje negatywnego skutku.

10.1. Ustalenia w sprawie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowanie PINB w Wołominie znak: OTM.70035-3.1.2018)

Starosta Wołomiński zatwierdził²³⁵ projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...).

Mazowiecki WINB utrzymał²³⁶ w mocy decyzję²³⁷ PINB w Wołominie zgłaszającą sprzeciw wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania budynku. Organ wojewódzki w uzasadnieniu decyzji wskazał m.in., że „Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu przedmiotowy budynek powinien być posadowiony na rzędnej 83,30 m n.p.m. (punkt zero). Natomiast rzędna terenu została określona na poziomie 83,00 m n.p.m. (projekt zagospodarowania terenu, przekrój A-A). Z powyższego należy wnioskować, że różnica pomiędzy terenem a poziomem zero budynku powinna wynosić 30 cm.

²³³ Nr 442/2019 z 18 września 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.22.711.2019 CR).

²³⁴ W świetle art. 51 ust. 5 Prawa budowlanego w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania decyzji PINB w Wołominie nr 20/2018 z 25 stycznia 2018 r. – W przypadku niewykonania w terminie obowiązku sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

²³⁵ Decyzją nr 605pR/2015 z 11 sierpnia 2015 r. (znak: WAB.6740.13.120.2015).

²³⁶ Decyzją nr 716/2018 z 18 maja 2018 r. (znak: WOP.7721.334.2018.IM/KP).

²³⁷ Nr 71/2018 z 6 marca 2018 r.

Natomiast jak ustalono podczas kontroli przeprowadzonej z udziałem inwestora w dniu 10 kwietnia 2018 r., różnica pomiędzy opaską wokół budynku a terenem od strony południowej wynosi między 80 do 93 cm. Również na załączonej do protokołu z dnia 2 marca 2018 r. oraz z dnia 10 kwietnia 2018 r. dokumentacji zdjęciowej widoczna jest znaczna różnica pomiędzy poziomem terenu a poziomem posadowienia budynku. W ocenie tut. organu omawiana zmiana stanowi istotne odstępstwo w rozumieniu art. 36a ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego (tzn. dotyczy zagospodarowania terenu)”.

Jednostka kontrolowana zawiadomiła²³⁸ inwestora o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ww. budowy. Następnie PINB w Wołominie²³⁹ wraz z częścią pisemnie upoważnionych pracowników²⁴⁰ Inspektoratu przeprowadzili²⁴¹ kontrolę podczas, której protokolarnie ustalono, m.in. że „w trakcie realizacji inwestycji dokonano zmiany lokalizacji studni oraz szamba. Ponadto wykonano dodatkowe utwardzenie terenu od strony północnej oraz opaskę wokół budynku. Dokonano podwyższenia terenu pod budynkiem, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, punkt posadowienia budynku (zero) wynosi 83.30 m n.p.m. co w odniesieniu do części projektowej przekrój A-A wskazuje różnice 30 cm pomiędzy terenem a punktem zero budynku. Dokonane pomiary za pomocą miary stalowej wykazały, że różnica wysokości to od 80-93 cm, co stanowi zmianę istotną w zagospodarowaniu terenu. Powyższe zmiany nie zostały wykazane przez kierownika budowy oraz geodetę na sporządzonej inwentaryzacji powykonawczej (...). Dodatkowo zmieniono lokalizację miejsca na gromadzenie odpadów stałych, obecnie zbiorniki znajdują się w garażu budynku. Ponadto nie wykonano liniowego odwodnienia przed wjazdem do garażu. Nie wykonano instalacji odgromowej budynku”.

Inwestor²⁴² dostarczył do PINB w Wołominie oświadczenie o treści: „Oświadczam, że dom nie został wybudowany na skarpie oraz że nie został zmieniony plan zagospodarowania działki, ponieważ nie nawiozłem ziemi na działkę. Różnica między poziomem działki a kostką wynika z tego, że w miejscu wykonanych pomiarów był wcześniej wybrany humus (ok. 60 cm) co było widoczne na zdjęciach, które dołączyłem do akt sprawy.”

PINB w Wołominie nałożył²⁴³ na inwestora „obowiązek sporządzenia i przedłożenia projektu budowlanego zamiennego”. W uzasadnieniu decyzji organ wskazał m.in., że „Podczas kontroli stwierdzono, że w czasie budowy dokonano istotnych odstępstw od warunków pozwolenia na budowę, polegających na podwyższeniu terenu pod budynkiem, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym punkt posadowienia

²³⁸ 20 marca 2018 r.

²³⁹ Mariusz Konecki

²⁴⁰ Emil Rybałtowski – upoważnienie nr 15/2016 do legitymacji nr 3/2016 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Tomasz Wielądek – upoważnienie nr 12/2015 do legitymacji nr 1/2015 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Kamil Radomski – upoważnienie nr 14/2015 do legitymacji nr 4/2014 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Cezary Rychta – upoważnienie nr 28/2018 do legitymacji nr 1/2018 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Katarzyna Wiśniewska – upoważnienie nr 27/2018 do legitymacji nr 2/2018 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Kamila Kujawa i Rafał Carzyński.

²⁴¹ 10 kwietnia 2018 r.

²⁴² 9 listopada 2018 r.

²⁴³ Decyzją nr 610/2018 z 22 listopada 2018 r. (znak: OTM.70035-3.1.2018 TW) podpisaną przez PINB w Wołominie – Mariusza Koneckiego.

budynku (zero) wynosi 83,30 m n.p.m., co w odniesieniu do części projektowej (przekrój A-A) wskazuje różnicę 30 cm pomiędzy terenem a punktem zero budynku. Dokonane pomiary wykazały, że różnica wysokości pomiędzy opaską wokół budynku a terenem strony południowej to od 80-93 cm, co stanowi zmianę istotną w zagospodarowaniu terenu.” Uzasadnienie decyzji PINB w Wołominie nie odnosi się do ww. oświadczenia inwestora.

Do Inspektoratu wpłynął²⁴⁴ projekt budowlany zamienny. W przedłożonych aktach sprawy znajduje się 1 egzemplarz tego projektu. Natomiast adnotacja pracownika Inspektoratu zamieszczona na piśmie inwestora, w którym poinformował o przedłożeniu dokumentacji zamiennej wskazuje, że pismo to zawierało dwa załączniki.

PINB w Wołominie zatwierdził²⁴⁵ projekt budowlany zamienny. Zgodnie z rozdzielnikiem ww. decyzji do inwestora zostały skierowane 2 egzemplarze projektu budowlanego zamiennego.

Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej kontrolerzy wystąpili²⁴⁶ do kierownika jednostki kontrolowanej o przesłanie:

- uwierzytelnionej kopii dokumentu, z którego będzie wynikało ile egzemplarzy projektu budowlanego zamiennego zatwierdził,
- wszystkich upoważnień przyznanych pracownikom Inspektoratu ważnych w okresie od listopada 2016 r. do końca 2019 r.

W odpowiedzi²⁴⁷ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował jedynie, że „w odniesieniu do sprawy OTM.70035-3.1.2018 brak jest możliwości przekazania uwierzytelnionej kopii dokumentu, potwierdzającego ilość zatwierdzonych egzemplarzy projektu budowlanego zamiennego. Dokumentacja dotycząca prowadzonego postępowania administracyjnego została przekazana do Prokuratury Rejonowej w Wołominie w związku z postanowieniem o żądaniu wydania rzeczy, o przeszukaniu (...)”. Organ nie przekazał upoważnień 2 pracowników²⁴⁸ Inspektoratu do przeprowadzania kontroli robót budowlanych.

Ponadto kontroler wystąpił²⁴⁹ do Starosty Wołomińskiego o udzielenie informacji:

- czy decyzja²⁵⁰ Starosty Wołomińskiego udzielająca pozwolenia na budowę została uchylona,
- czy organ otrzymał 1 egzemplarz decyzji²⁵¹ PINB w Wołominie oraz 1 egzemplarz projektu budowlanego zamiennego zatwierdzonego ww. decyzją.

W odpowiedzi²⁵² Starosta Wołomiński poinformował, że nie odnalazł ww. decyzji uchylającej pozwolenie na budowę, ani ww. decyzji PINB w Wołominie i projektu budowlanego zamiennego.

²⁴⁴ 22 marca 2019 r.

²⁴⁵ Decyzją nr 335/2019 z 7 sierpnia 2019 r. (znak: OTM.70035-3.1.2018.RC) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

²⁴⁶ Pismami z 12 października 2020 r. i z 27 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

²⁴⁷ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 19 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.208.2020 ER).

²⁴⁸ Kamila Kujawa i Rafał Carzyński.

²⁴⁹ Pismem z 29 października 2020 r.

²⁵⁰ Nr 605pR/2015 z 11 sierpnia 2015 r. (znak: WAB.6740.13.120.2015).

²⁵¹ Nr 335/2019 z 7 sierpnia 2019 r. (znak: OTM.70035-3.1.2018.RC).

²⁵² Pismo Starosty Wołomińskiego z 4 listopada 2020 r. (znak: Wab.030.3.45.2020).

10.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowania dotyczącego zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego budynku mieszkalnego jednorodzinnego PINB w Wołominie był uprawniony do zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego w liczbie dwóch egzemplarzy, zamiast czterech oraz w sytuacji kiedy nie została uchylona decyzja o pozwoleniu na budowę.

Z udostępnionych do kontroli dokumentów nie wynika by po nałożeniu przez jednostkę kontrolowaną obowiązku sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego Starosta Wołomiński działający jako organ administracji architektoniczno-budowlanej uchylił pozwolenie na budowę. Zatem zatwierdzenie projektu budowlanego zamiennego przez jednostkę kontrolowaną, przed wydaniem z urzędu stosownego rozstrzygnięcia przez zobowiązany do tego przepisami prawa organ administracji architektoniczno-budowlanej, stanowi nieprawidłowość. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest pozostawanie w obrocie prawnym dwóch decyzji administracyjnych uprawniających inwestora do wykonywania robót budowlanych dotyczących tego samego budynku, natomiast w różnych zakresach.

Z przedstawionych do kontroli dokumentów nie wynika jednoznacznie jaką liczbę egzemplarzy projektu budowlanego zamiennego zatwierdziła jednostka kontrolowana. Wskazówkami w tym zakresie są: adnotacja pracownika jednostki kontrolowanej o przyjęciu dwóch załączników do pisma przedkładającego „opracowaną dokumentację zamienną”, informacja w rozdzielniku decyzji zatwierdzającej projekt budowlany zamienny o skierowaniu do inwestora dwóch egzemplarzy tego projektu i dołączony do akt sprawy jeden egzemplarz projektu budowlanego zamiennego. Jednak tak zgromadzona dokumentacja nie pozwala na przesądzenie o liczbie zatwierdzonych przez jednostkę kontrolowaną egzemplarzy projektu budowlanego zamiennego. Brak rzetelnego udokumentowania materiału dowodowego gromadzonego sprawie w omawianym zakresie stanowi uchybienie. Ponadto decyzja nakładająca obowiązek sporządzenia i przedłożenia projektu budowlanego zamiennego, w swoim rozstrzygnięciu, nie zobowiązywała inwestora do przedłożenia więcej niż jednego egzemplarza projektu budowlanego zamiennego. Brak skonkretyzowania obowiązku w tym zakresie stanowi nieprawidłowość. Jej skutkiem było wprowadzenie inwestora w błąd co do zakresu nałożonego na niego obowiązku.

Niezależnie od powyższego jednostka kontrolowana w uzasadnieniu decyzji nakładającej na inwestora „obowiązek sporządzenia i przedłożenia projektu budowlanego zamiennego” nie podała powodów, dla których odmówiła wiarygodności i mocy dowodowej oświadczenia inwestora złożonego do akt postępowania w zakresie zaprzeczenia, że obiekt został wybudowany na skarpie. Brak uzasadnienia faktycznego w tym zakresie stanowi uchybienie. Dodatkowo nieprawidłowość stanowi udział w czynnościach kontrolnych dwóch pracowników Inspektoratu nie legitymujących się pisemnym upoważnieniem do przeprowadzania kontroli w imieniu organu nadzoru budowlanego. Mając jednak na uwadze, że kontrola była przeprowadzana również przez pracowników Inspektoratu legitymujących się pisemnym upoważnieniem, nieprawidłowość nie wywołuje negatywnych skutków.

11.1. Ustalenia w zakresie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowanie PINB w Wołominie znak: OTM.70035-3.2.2018)

Starosta Wołomiński udzielił²⁵³ pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...).

Mazowiecki WINB utrzymał²⁵⁴ w mocy decyzję²⁵⁵ PINB w Wołominie zgłaszającą sprzeciw wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania budynku. Organ wojewódzki w uzasadnieniu decyzji wskazał m.in., że „Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu przedmiotowy budynek powinien być posadowiony na rzędnej 83,60 m n.p.m. (punkt zero). Natomiast rzędna terenu została określona na poziomie 83,30 m n.p.m. (projekt zagospodarowania terenu, przekrój A-A). Z powyższego należy wnioskować, że różnica pomiędzy terenem a poziomem zero budynku powinna wynosić 30 cm. Natomiast jak ustalono podczas kontroli przeprowadzonej z udziałem inwestora w dniu 10 kwietnia 2018 r., różnica pomiędzy opaską wokół budynku a terenem od strony południowej wynosi między 60 do 85 cm. Również na załączonej do protokołu z dnia 2 marca 2018 r. oraz z dnia 10 kwietnia 2018 r. dokumentacji zdjęciowej widoczna jest znaczna różnica pomiędzy poziomem terenu a poziomem posadowienia budynku. W ocenie tut. organu omawiana zmiana stanowi istotne odstępstwo w rozumieniu art. 36a ust. 5 pkt 1 Prawa budowlanego (tzn. dotyczy zagospodarowania terenu).”

Jednostka kontrolowana zawiadomiła²⁵⁶ inwestora o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ww. budowy. Następnie PINB w Wołominie²⁵⁷ wraz z częścią pisemnie upoważnionych pracowników²⁵⁸ Inspektoratu przeprowadzili²⁵⁹ kontrolę podczas, której protokolarnie ustalono, m.in. że „w trakcie realizacji inwestycji wprowadzono zmiany w obiekcie, które zostały opisane w protokole nr 84/2018 z dnia 2 marca 2018 r. Dokonano pomiarów stwierdzając, że wyłaz od zbiornika na nieczystości ciekłe znajduje się w odległości 2,1 m od ogrodzenia oraz ok. 6 m od budynku. Stwierdzono zwiększenie utwardzenia terenu (wykonana opaska wokół budynku). Ponadto ustalono, że w trakcie realizacji dokonano podwyższenia terenu pod budynkiem. Zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu, punkt posadowienia budynku (zero) znajduje się na rzędnej 86,60 m n.p.m., co w odniesieniu do rysunków, tj. przekroju A-A znajdującym się w projekcie stanowi różnicę względem poziomu terenu równą 30 cm. Dokonano pomiaru wysokości za pomocą miary stalowej stwierdzając, że różnica od strony północnej (garażu) pomiędzy terenem, a wykonaną opaską wynosi od 60-85 cm, co

²⁵³ Decyzją nr 474pR/2015 z 2 lipca 2015 r. (znak: WAB.6740.13.102.2015).

²⁵⁴ Decyzją nr 738/2018 z 24 maja 2018 r. (znak: WOP.7721.335.2018.IM/KP).

²⁵⁵ Nr 73/2018 z 6 marca 2018 r.

²⁵⁶ 20 marca 2018 r.

²⁵⁷ Mariusz Konecki

²⁵⁸ Emil Rybałtowski – upoważnienie nr 15/2016 do legitymacji nr 3/2016 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Tomasz Wielądek – upoważnienie nr 12/2015 do legitymacji nr 1/2015 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Kamil Radomski – upoważnienie nr 14/2015 do legitymacji nr 4/2014 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Cezary Rychta – upoważnienie nr 28/2018 do legitymacji nr 1/2018 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Katarzyna Wiśniewska – upoważnienie nr 27/2018 do legitymacji nr 2/2018 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Kamila Kujawa i Rafał Carzyński.

²⁵⁹ 10 kwietnia 2018 r.

stanowi istotną zmianę w zagospodarowaniu terenu. Zmiany opisane w protokole nr 84/2018 oraz stwierdzone w trakcie kontroli nie zostały wykazane przez kierownika budowy. Natomiast zmiany lokalizacji studni i zbiornika na nieczystości ciekłe nie wykazano na wykonanej inwentaryzacji powykonawczej sporządzonej przez uprawnionego geodetę. Stwierdzono, że nie wykonano w obiekcie instalacji odgromowej oraz odwodnienia liniowego odprowadzającego wody z podjazdu do garażu. Zmieniono lokalizację zbiornika na odpady stałe. Obecnie zbiorniki przechowywane są w garażu. Ponadto w ogrodzeniu wykonano dodatkową furtkę. Dokonano zmiany balustrady na płycie balkonowej od strony południowej – wykonano częściowo ściankę pełną. Wykonano dokumentację zdjęciową”.

Inwestor²⁶⁰ dostarczył do PINB w Wołominie oświadczenie o treści: „Oświadczam, że dom nie został wybudowany na skarpie oraz, że nie został zmieniony plan zagospodarowania działki, ponieważ nie nawiozłem ziemi na jej teren. Dom stoi na bloczkach fundamentowych co widać na załączonych zdjęciach. Różnica między poziomem działki a kostką wynika z tego, że w miejscu wykonanych pomiarów był wcześniej wybrany humus (ok. 50 cm) co było widoczne na zdjęciach, które dołączyłem do akt sprawy. Dodatkowo oświadczam, że ustalenia inspektorów dotyczące punktu zero budynku były źle wykonane. Pomiar podczas kontroli był wykonany w innym miejscu niż pomiar geodezyjny. Inspektorzy nie posiadali odpowiednich narzędzi do ustalenia punktu zero budynku, jak i również metoda wykonania przez nich pomiaru była niedokładna była to miara stalowa. Podczas kontroli nie zostałem poinformowany o przysługujących mi prawach, a dokładnie o możliwości niepodpisania protokołu kontrolnego. Oświadczam, że nie zostałem poinformowany o pierwszej kontroli oraz nie został mi udostępniony protokół pokontrolny, więc nie znam zawartych w nim treści. Oświadczam, że ignorowano wszystkie moje uwagi podczas kontroli przy której byłem obecny. Dodatkowo podczas kontroli inspektorzy rozeszli się po całej działce, przez co nie miałem możliwości bycia przy każdym pomiarze.”

PINB w Wołominie nałożył²⁶¹ na inwestora „obowiązek sporządzenia i przedłożenia projektu budowlanego zamiennego”. W uzasadnieniu decyzji organ wskazał m.in., że „Podczas kontroli stwierdzono, że w czasie budowy dokonano istotnych odstępstw od warunków pozwolenia na budowę, polegających na podwyższeniu terenu pod budynkiem, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym punkt posadowienia budynku (zero) wynosi 86,60 m n.p.m., co w odniesieniu do części projektowej (przekrój A-A) wskazuje różnicę 30 cm pomiędzy terenem a punktem zero budynku. Dokonane pomiary wykazały, że różnica wysokości pomiędzy opaską wokół budynku a terenem strony północnej to od 60-85 cm, co stanowi zmianę istotną w zagospodarowaniu terenu”. Uzasadnienie decyzji PINB w Wołominie nie odnosi się do ww. oświadczenia inwestora.

Do Inspektoratu wpłynął²⁶² projekt budowlany zamienny. W przedłożonych aktach sprawy znajduje się 1 egzemplarz tego projektu. Natomiast adnotacja pracownika Inspektoratu zamieszczona na piśmie inwestora, w którym poinformował o przedłożeniu dokumentacji zamiennej wskazuje, że pismo to zawiera dwa załączniki.

²⁶⁰ 9 listopada 2018 r.

²⁶¹ Decyzją nr 612/2018 z 22 listopada 2018 r. (znak: OTM.70035-3.2.2018 TW) podpisaną przez PINB w Wołominie – Mariusza Koneckiego.

²⁶² 22 marca 2019 r.

PINB w Wołominie zatwierdził²⁶³ projekt budowlany zamienny. Zgodnie z rozdzielnikiem ww. decyzji do inwestora zostały skierowane 2 egzemplarze projektu budowlanego zamiennego, natomiast według zwrotnego potwierdzenia odbioru inwestor otrzymał 1 egzemplarz projektu budowlanego zamiennego.

Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej kontroler wystąpił²⁶⁴ do kierownika jednostki kontrolowanej o:

- udzielenie informacji czy Starosta Wołomiński uchylił własną decyzję²⁶⁵ udzielającą pozwolenia na budowę, jeżeli tak, to kiedy została ona uchylona i kiedy organ powziął o tym wiedzę, jeżeli nie, to z jakich przyczyn wydano decyzję²⁶⁶ zatwierdzającą projekt budowlany zamienny,
- udzielenie informacji czy organ przekazał 1 egzemplarz decyzji²⁶⁷ oraz 1 egzemplarz projektu budowlanego zamiennego zatwierdzonego ww. decyzją Staroście Wołomińskiemu,
- udzielenie informacji ile egzemplarzy projektu budowlanego zamiennego organ zatwierdził,
- przesłanie wszystkich upoważnień przyznanych pracownikom Inspektoratu ważnych w okresie od listopada 2016 r. do końca 2019 r.

W odpowiedzi²⁶⁸ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował jedynie, że „postępowanie znak: OTM.70035-3.2.2018 zostało przekazane do Prokuratury Rejonowej w Wołominie na podstawie postanowienia o żądaniu wydania rzeczy oraz przeszukaniu” (...). Organ nie przekazał upoważnień 2 pracowników²⁶⁹ Inspektoratu do przeprowadzania kontroli robót budowlanych.

Ponadto kontroler wystąpił²⁷⁰ do Starosty Wołomińskiego o udzielenie informacji:

- czy decyzja²⁷¹ Starosty Wołomińskiego udzielająca pozwolenia na budowę została uchylona,
- czy organ otrzymał 1 egzemplarz decyzji²⁷² PINB w Wołominie oraz 1 egzemplarz projektu budowlanego zamiennego zatwierdzonego ww. decyzją.

W odpowiedzi²⁷³ Starosta Wołomiński poinformował, że nie odnalazł ww. decyzji uchylającej pozwolenie na budowę, ani ww. decyzji PINB w Wołominie i projektu budowlanego zamiennego.

11.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

²⁶³ Decyzją nr 334/2019 z 7 sierpnia 2019 r. (znak: OTM.70035-3.2.2018 RC) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

²⁶⁴ Pismem z 27 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

²⁶⁵ Nr 474pR/2015 z 2 lipca 2015 r. (znak: WAB.6740.13.102.2015).

²⁶⁶ Nr 334/2019 z 7 sierpnia 2019 r. (znak: OTM.70035-3.2.2018 RC).

²⁶⁷ Nr 334/2019 z 7 sierpnia 2019 r. (znak: OTM.70035-3.2.2018 RC).

²⁶⁸ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

²⁶⁹ Kamila Kujawa i Rafał Carzyński.

²⁷⁰ Pismem z 29 października 2020 r.

²⁷¹ Nr 474pR/2015 z 2 lipca 2015 r. (znak: WAB.6740.13.102.2015).

²⁷² Nr 334/2019 z 7 sierpnia 2019 r. (znak: OTM.70035-3.2.2018 RC).

²⁷³ Pismo Starosty Wołomińskiego z 4 listopada 2020 r. (znak: Wab.030.3.45.2020).

- czy w toku postępowania dotyczącego zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego budynku mieszkalnego jednorodzinnego PINB w Wołominie był uprawniony do zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego w liczbie dwóch egzemplarzy, zamiast czterech oraz w sytuacji kiedy nie została uchylona decyzja o pozwoleniu na budowę.

Z udostępnionych do kontroli dokumentów nie wynika by po nałożeniu przez jednostkę kontrolowaną obowiązku sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego Starosta Wołomiński działający jako organ administracji architektoniczno-budowlanej uchylił pozwolenie na budowę. Zatem zatwierdzenie projektu budowlanego zamiennego przez jednostkę kontrolowaną, przed wydaniem z urzędu stosownego rozstrzygnięcia przez zobowiązany do tego przepisami prawa organ administracji architektoniczno-budowlanej, stanowi nieprawidłowość. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest pozostawanie w obrocie prawnym dwóch decyzji administracyjnych uprawniających inwestora do wykonywania robót budowlanych dotyczących tego samego budynku, natomiast w różnych zakresach.

Z przedstawionych do kontroli dokumentów nie wynika jednoznacznie jaką liczbę egzemplarzy projektu budowlanego zamiennego zatwierdziła jednostka kontrolowana. Wskazówkami w tym zakresie są: adnotacja pracownika jednostki kontrolowanej o przyjęciu dwóch załączników do pisma przedkładającego „opracowaną dokumentację zamienną”, informacja w rozdzielniku decyzji zatwierdzającej projekt budowlany zamienny o skierowaniu do inwestora dwóch egzemplarzy tego projektu i dołączony do akt sprawy jeden egzemplarz projektu budowlanego zamiennego. Jednak tak zgromadzona dokumentacja nie pozwala na przesądzenie o liczbie zatwierdzonych przez jednostkę kontrolowaną egzemplarzy projektu budowlanego zamiennego. Brak rzetelnego udokumentowania materiału dowodowego gromadzonego sprawie w omawianym zakresie stanowi uchybienie. Ponadto decyzja nakładająca obowiązek sporządzenia i przedłożenia projektu budowlanego zamiennego, w swoim rozstrzygnięciu, nie zobowiązywała inwestora do przedłożenia więcej niż jednego egzemplarza projektu budowlanego zamiennego. Brak skonkretyzowania obowiązku w tym zakresie stanowi nieprawidłowość. Jej skutkiem było wprowadzenie inwestora w błąd co do zakresu nałożonego na niego obowiązku.

Niezależnie od powyższego jednostka kontrolowana w uzasadnieniu decyzji nakładającej na inwestora „obowiązek sporządzenia i przedłożenia projektu budowlanego zamiennego” nie podała powodów, dla których odmówiła wiarygodności i mocy dowodowej oświadczenia inwestora złożonego do akt postępowania w zakresie zaprzeczenia, że obiekt został wybudowany na skarpie. Brak uzasadnienia faktycznego w tym zakresie stanowi uchybienie. Dodatkowo nieprawidłowość stanowi udział w czynnościach kontrolnych dwóch pracowników Inspektoratu nie legitymujących się pisemnym upoważnieniem do przeprowadzania kontroli w imieniu organu nadzoru budowlanego. Mając jednak na uwadze, że kontrola była przeprowadzana również przez pracowników Inspektoratu legitymujących się pisemnym upoważnieniem, nieprawidłowość nie wywołuje negatywnych skutków.

12.1. Ustalenia w sprawie budowy budynku letniskowego w (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowania PINB w Wołominie znak: ITJ.7004.9.2018 i ZUJ.70032-1.8.731.2018)

Starosta Wołomiński zatwierdził²⁷⁴ projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku letniskowego z infrastrukturą techniczną we wsi (...), gmina (...) na dz. o nr ew. (...)

Do Inspektoratu wpłynęło²⁷⁵ zawiadomienie o zakończeniu budowy, w którym wskazano, że załączono do niego:

1. Oryginał dziennika budowy;
2. Oświadczenie projektanta określające czy wprowadzone w trakcie budowy zmiany są istotnym czy nieistotnym odstępianiem od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę (zgodnie z wymaganiami art. 36a ustawy Prawo budowlane);
3. Kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi kolorem czerwonym zmianami oraz datą sporządzenia, podpisane przez projektanta;
4. Protokół badania wewnętrznej instalacji elektrycznej;
5. Protokół odbioru kominiarskiego; protokół sprawdzenia wentylacji mechanicznej – brak wskazania, który z wymienionych dokumentów faktycznie został dołączony;
6. Protokół z odbioru przyłącza wodociągowego;
7. Potwierdzenie odbioru przyłącza energii elektrycznej;
8. Protokół odbioru kanalizacji sanitarnej; protokół szczelności szamba – brak wskazania, który z wymienionych dokumentów faktycznie został dołączony;
9. Kopię ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (z pieczętką potwierdzającą jej ostateczność);
10. Zatwierdzony projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym, który stanowi załącznik do ww. decyzji;
11. Pełnomocnictwo dla osoby działającej w imieniu inwestora wraz z opłatą skarbową.

Pisemnie upoważnieni pracownicy Inspektoratu²⁷⁶ przeprowadzili²⁷⁷ kontrolę ww. budowy. Z czynności kontrolnych sporządzili protokół, w którym zawarli ustalenia, m.in. o treści: „wykonano stopy fundamentowe pod słupy drewniane wraz z uchwytnymi, nie wykonano samych słupów drewnianych oraz balkonu opartego na tych słupach, nie wykonano tarasu przy drzwiach balkonowych, nie wykonano miejsc postojowych, a na ich miejscu wykonano konstrukcje drewniane w formie wiaty, nie wykonano projektowanego miejsca na śmietnik, wykonano urządzenie klimatyzacji na ścianie elewacji zachodniej, stwierdzono, że komin został wybudowany wyższy niż w projekcie. Budowa przedmiotowej inwestycji nie została zakończona z uwagi na niewykonanie elementów zagospodarowania terenu”. Ponadto wskazano, że istnieje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia, ponieważ „ze stóp fundamentowych pod

²⁷⁴ Decyzją nr 241p/2017 z 6 marca 2017 r. (znak: WAB.6740.5.31.2016).

²⁷⁵ 17 maja 2018 r.

²⁷⁶ Dariusz Żmuda – upoważnienie nr 26/2018 do legitymacji nr 3/2018 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Tomasz Wielądek – upoważnienie nr 12/2015 do legitymacji nr 1/2015 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych, Emil Rybałtowski – upoważnienie nr 15/2016 do legitymacji nr 3/2016 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych i Cezary Rychta – upoważnienie nr 28/2018 do legitymacji nr 1/2018 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych.

²⁷⁷ 25 maja 2018 r.

słupy wystają ostre elementy stalowe w bezpośrednim sąsiedztwie drzwi balkonowych”.

Inwestor²⁷⁸ złożył w Inspektoracie opinię²⁷⁹ kierownika budowy i projektanta²⁸⁰ dotyczącą dokonanych zmian. W opinii tej projektant zawarł, m.in. zapis o treści: „odstąpienie od wykonania balkonu, słupów podpierających balkon i część dachu lukarny nie wpłynęła na zmianę – zmniejszenie kubatury, która może stanowić istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu lub innych warunków pozwolenia na budowę zapisanego w art. 36a ust. 5 Prawa budowlanego. W zatwierdzonym projekcie budowlanym i wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę kubatura projektowanego domku wg projektu typowego wynosi 320,0 m³. Kubatura brutto domku letniskowego wyliczona wg. projektu wynosi 376,42 m³. Kubatura balkonu, podcienia i części lukarny to co dotyczy odstąpienia wynosi 20,99 m³. Jeżeli odejmiemy tą zmianę – odstąpienie od kubatury brutto to kubatura wyniesie: 376,42 m³ - 17,24 m³ = 359,18 m³. Wtedy to kubatura domku będzie wynosić: 359,18 m³ co jest > 320,0 m³ (tej zatwierdzonej decyzją o pozwoleniu na budowę)”.

PINB w Wołominie decyzją²⁸¹ zgłosił sprzeciw wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania budynku letniskowego. W uzasadnieniu organ stwierdził m.in., że „Inwestor dokonał istotnego odstępstwa od projektu budowlanego i warunków określonych w pozwoleniu na budowę, polegającego na zmianie w zakresie projektu zagospodarowania działki oraz charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego poprzez zmianę kubatury budynku, ponieważ odstąpiono od wykonania balkonu ze słupami. (...) przy budowie przedmiotowej inwestycji nie wykonano wszystkich robót budowlanych (...) konieczne jest przeprowadzenie postępowania naprawczego określonego w art. 51 Prawa budowlanego w celu doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z przepisami prawa”.

Inwestor²⁸² zwrócił się o wszczęcie postępowania naprawczego. Z dokumentu tego wynika, że załączono do niego:

1. kopie rysunków z zatwierdzonego projektu budowlanego,
2. kopię decyzji o pozwoleniu na budowę,
3. wypis z rejestru gruntów,
4. kopię dziennika budowy,
5. kopię mapy inwentaryzacji powykonawczej,
6. kopię decyzji PINB w Wołominie²⁸³,
7. kopię protokołu z kontroli.

PINB w Wołominie²⁸⁴ wraz z upoważnionym pracownikiem²⁸⁵ Inspektoratu ponownie dokonali²⁸⁶ kontroli. Z czynności tych sporządzili protokół kontroli, w którym zawarli ustalenia, m.in. o treści: „inwestor zrezygnował z wykonania balkonu i tarasu przy budynku letniskowym i wykonywać tych elementów nie będzie, pozostała część

²⁷⁸ 30 maja 2018 r.

²⁷⁹ Z 8 maja 2018 r.

²⁸⁰ Józef Książek.

²⁸¹ Nr 241/2018 z 30 maja 2018 r. (znak: ZUJ.70032-1.8.731.2018 CR) podpisaną przez PINB w Wołominie – Mariusza Koneckiego.

²⁸² Pismem z 29 listopada 2018 r. (data wpływu do organu 14 grudnia 2018 r.).

²⁸³ Nr 241/2018 z 30 maja 2018 r.

²⁸⁴ Maria Chmielewska.

²⁸⁵ Tomasz Pakulski – upoważnienie nr 7/2019 do legitymacji nr 3/2019 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych.

²⁸⁶ 9 sierpnia 2019 r.

budynku za wyjątkiem zadaszenia nad lukarną, które zostało skrócone do szerokości ok. 40 cm jest zgodna z projektem budowlanym, w związku z powyższym nie ma obowiązku realizacji projektu zamiennego”.

Decyzją²⁸⁷ PINB w Wołominie umorzył w całości postępowanie administracyjne w sprawie prowadzenia postępowania naprawczego. W uzasadnieniu ww. decyzji zawarto zapis m.in., że „dokonano ponownej kontroli przedmiotowej inwestycji, podczas której stwierdzono, że zmiany są nieistotne zatem obiekt nadaje się do użytkowania po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy”.

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

1. Oświadczenie kierownika budowy i projektanta²⁸⁸ z 16 maja 2018 r., z którego wynika, że:
 - a) podczas budowy budynku letniskowego wprowadzono zmiany nie odstępujące w sposób istotny od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę polegające na:
 - zmianie wielkości otworu drzwiowego na parterze,
 - zamianie otworu drzwiowego na okno na poddaszu,
 - odstąpienia od wykonania balkonu ze słupami,
 - b) teren budowy doprowadzono do należytego stanu i porządku,
 - c) dokonano pomiarów powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.
2. Opinia kierownika budowy i projektanta²⁸⁹ z 8 maja 2018 r. o kwalifikacji ww. zmian jako nieistotne.
3. Strona tytułowa oraz strony od 1 do 6 dziennika budowy²⁹⁰ nr 316/2017 – wpisy tam dokonane nie zawierają informacji o ewentualnych odstępstwach od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę, kierownik budowy dokonał wpisu²⁹¹ o treści: „Domek letniskowy drewniany wykonano w całości i może on być przekazany do użytkowania”.
4. Notatka służbowa sporządzona przez pracownika Inspektoratu 25 lipca 2019 r. na okoliczność obecności w Inspektoracie inwestora i ustalenia na dzień 9 sierpnia 2019 r. terminu kontroli.

12.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowań dotyczących budowy budynku letniskowego PINB w Wołominie był uprawniony do stwierdzenia, że w sytuacji kiedy inwestor zrezygnował z wykonania balkonu i tarasu przy budynku letniskowym nie zachodzi potrzeba realizacji projektu zamiennego i do wydania decyzji o umorzeniu postępowania w sprawie przeprowadzenia postępowania naprawczego,

²⁸⁷ Nr 479/2019 z 9 października 2019 r. (znak: ITJ.7004.9.2018 MC) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

²⁸⁸ Józef Książek.

²⁸⁹ Józef Książek.

²⁹⁰ Wydany 23 marca 2017 r.

²⁹¹ Z 16 maja 2018 r.

- czy odstępianie przez inwestora z zamiaru zrealizowania tarasu ziemnego jest zmianą istotną od projektu budowlanego,
- czy PINB w Wołominie powinien wydać postanowienie o wymierzeniu kary za odstępstwa od projektu budowlanego.

Dokonana ocena wynika z dokumentów udostępnionych do kontroli.

Brak przeprowadzenia postępowania naprawczego w zakresie istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego polegających na braku wykonania balkonu oraz zadaszenia nad tym balkonem opartym na słupach drewnianych stanowi nieprawidłowość. W konsekwencji braku działania we wskazanym wyżej zakresie umorzenie postępowania prowadzonego przez jednostkę kontrolowaną również stanowi nieprawidłowość. W świetle przepisów prawa budowlanego obowiązującego w dacie załatwiania sprawy przez jednostkę kontrolowaną w przypadku istotnego odstępiania od zatwierdzonego projektu budowlanego, m.in. w zakresie kubatury²⁹² organ nadzoru budowlanego zobowiązany był przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne. Mając na uwadze zmianę przepisów prawa, która jako nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego zakwalifikowała zmianę w zakresie kubatury stwierdzona nieprawidłowość nie wywołuje negatywnego skutku.

Z udostępnionych do kontroli dokumentów nie wynika jednak by budynek letniskowy z infrastrukturą techniczną zlokalizowany na dz. o nr ew. (...) we wsi (...), gmina (...) został oddany do użytkowania, bądź to na podstawie procedury przewidującej zawiadomienie o zakończeniu budowy, bądź na podstawie decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie. Z dokumentów tych nie wynika także by jednostka kontrolowana przeprowadzała kontrolę obowiązkową ww. budynku. W przypadku braku przeprowadzenia kontroli obowiązkowej jednostka kontrolowana nie miała podstaw do nałożenia kary za odstępstwa, zatem brak działań w tym zakresie należy uznać jako prawidłowe.

Niezależnie od powyższego, jak wynika z protokołarnych ustaleń z 25 maja 2018 r., jednostka kontrolowana ustaliła wystąpienie zagrożenie bezpieczeństwa ludzi wskazując, że „ze stóp fundamentowych pod słupy wystają ostre elementy stalowe w bezpośrednim sąsiedztwie drzwi balkonowych”. Mimo tego, jak wynika z udostępnionych do kontroli akt nie podjęła działań przewidzianych przepisami prawa w celu eliminacji stwierdzonego zagrożenia. Brak działań we wskazanym zakresie stanowi nieprawidłowość. Skutkiem jej było istnienie stanu zagrożenia.

Ponadto, jak wynika z udostępnionych do kontroli akt, jednostka kontrolowana od dnia wydania decyzji o sprzeciwie wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania

²⁹² § 3 pkt 24 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065 ze zm.) – kubatura brutto budynku – należy przez to rozumieć sumę kubatury brutto wszystkich kondygnacji, stanowiącą iloczyn powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych i wysokości kondygnacji brutto, albo między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu nad najwyższą kondygnacją, przy czym do kubatury brutto budynku:

- e) wlicza się kubaturę przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, poddaszy nieużytkowych oraz przekrytych części zewnętrznych budynku, takich jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także kubaturę balkonów i tarasów, obliczaną do wysokości balustrady,
- f) nie wlicza się kubatury ław i stóp fundamentowych, kanałów i studzienek instalacyjnych, studzienek przy oknach piwnicznych, zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków i osłon oraz kominów i attyk ponad płaszczyznę dachu.

budynku letniskowego do dnia przeprowadzenia kolejnej kontroli pozostawała przez okres ponad 14 miesięcy beczynna w przeprowadzeniu postępowania naprawczego w związku z dokonaną oceną co do stwierdzonych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego. Stanowi to nieprawidłowość, której skutkiem było brak osiągnięcia celów przewidzianych ustawą Prawo budowlane.

13.1. Ustalenia w sprawie budowy hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowanie PINB w Wołominie znak: ZUM-B.70032-3.60.2019)

Starosta Wołomiński udzielił²⁹³ pozwolenia na budowę hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą techniczną, zewnętrznymi instalacjami wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowymi, instalacjami p.poż, elektrycznymi i teletechnicznymi oraz zagospodarowaniem terenu obejmującym parkingi, drogi i chodniki w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...) oraz części dz. o nr ew. (...). Starosta Wołomiński przeniósł²⁹⁴ pozwolenie na budowę na nowego inwestora.

W wyniku wniosku inwestora Starosta Wołomiński zmienił²⁹⁵ decyzję o pozwoleniu na budowę zatwierdzając projekt budowlany z uwzględnieniem zmian wynikających z przedłożonego projektu budowlanego zamiennego. Do nazwy zamierzenia budowlanego dodano budowę stacji transformatorowej.

Jak wskazano w projekcie budowlanym zatwierdzonym pierwotną decyzją udzielającą pozwolenia na budowę „Projektowana hala zasilona zostanie z nowo projektowanego złącza kablowego (poza zakresem opracowania) zlokalizowanego przy granicy działki.” Dodatkowo projekt budowlany zatwierdzony decyzją zmieniającą pierwotne pozwolenie na budowę przewiduje – „Zmiana sposobu zasilania budynku w energię elektryczną z przyłącza kablowego na zewnętrzną kontenerową stację transformatorową zasilaną z istniejącego PZO należącego do inwestora.” Natomiast z projektu zagospodarowania terenu stanowiącego element projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją zmieniającą pozwolenie na budowę wynika, że trafostacja będzie zasilana projektowaną linią kablową 15 kV „wg oddzielnego opracowania.”

Do Inspektoratu wpłynął²⁹⁶ wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, w którym wskazano, że załączono do niego:

1. Oryginał dziennika budowy;
2. Oświadczenie kierownika budowy wraz z kopią uprawnień budowlanych oraz z kopią aktualnego zaświadczenia (art. 12 pkt 7 ustawy Prawo budowlane):
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy;
3. Oświadczenie projektanta określające czy wprowadzone w trakcie budowy zmiany są istotnym czy nieistotnym odstępstwem od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę (zgodnie z wymaganiami art. 36a ustawy Prawo budowlane);

²⁹³ Decyzją nr 169pR/2018 z 6 marca 2018 r. (znak: WAB.6740.13.11.2018).

²⁹⁴ Decyzją nr 98/2018 z 19 listopada 2018 r. (znak: WAB.6740.13.11.2018).

²⁹⁵ Decyzją nr 482pR/2019 z 7 czerwca 2019 r. (znak: WAB.6740.13.46.2019).

²⁹⁶ 10 lipca 2019 r.

4. Kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi kolorem czerwonym zmianami oraz datą sporządzenia, podpisane przez projektanta;
5. Oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
6. Kartę ewidencyjną ds. statystycznych;
7. Protokół z próby szczelności wewnętrznej instalacji gazowej;
8. Protokoły badania wewnętrznej instalacji elektrycznej: rezystencji izolacji przeciw elektrycznej, przeciwporażeniowy, badanie instalacji odgromowej;
9. Protokół odbioru kominarskiego;
10. Protokół sprawdzenia wentylacji mechanicznej;
11. 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;
12. Protokół odbioru przyłącza gazowego;
13. Protokół z odbioru przyłącza wodociągowego;
14. Kopię umowy dotyczącej wykonania przyłącza kanalizacji deszczowej do istniejącej sieci należącej do inwestora;
15. Kopię umowy dotyczącej wykonania przyłącza energii elektrycznej do istniejącej PZO należącej do inwestora;
16. Kopię umowy dotyczącej wykonania przyłącza kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci należącej do inwestora;
17. Oświadczenie o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56 (Państwowa Inspekcja Sanitarna, Państwowa Straż Pożarna);
18. Kopię ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (z pieczętką potwierdzającą jej ostateczność);
19. Zatwierdzony projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym, które stanowią załączniki do ww. decyzji;
20. Pełnomocnictwo dla osoby działającej w imieniu inwestora wraz z opłatą skarbową;
21. Zawiadomienie o nadaniu numeru porządkowego z dnia 26 czerwca 2019 r. przez Urząd Miasta (...).

PINB w Wołominie działając, m.in. na podstawie art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego²⁹⁷ nałożył na inwestora obowiązek²⁹⁸ uzupełnienia złożonego zawiadomienia o następujący dokument:

1. oryginalny protokół ze sprawdzenia przewodów kominowych,
2. oryginalne potwierdzenie odbioru przyłącza gazu od zarządzającego siecią,
3. oryginalny protokół z próby szczelności instalacji gazowej,
4. potwierdzenie odbioru przyłącza energii elektrycznej od zarządzającego siecią,
5. oryginalny protokół z badania wewnętrznej instalacji elektrycznej dot. hali D,
6. oryginalne potwierdzenie odbioru przyłącza wodociągowego od zarządzającego siecią,

²⁹⁷ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186)

²⁹⁸ Postanowienie nr 402/2019 z 29 lipca 2019 r. (znak: ZUM-B.70032-3.60.2019 CR) podpisane przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

7. potwierdzenie odbioru przyłącza kanalizacji sanitarnej od zarządzającego siecią dot. przedmiotowej inwestycji,
8. dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
9. oryginalne protokół z badania wentylacji mechanicznej,
10. protokół z próby szczelności kanalizacji deszczowej wraz z separatorem,
11. informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, wraz z danymi umożliwiającymi identyfikację projektu budowlanego, na podstawie którego wybudowany został obiekt budowlany objęty geodezyjną inwentaryzacją, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe dot. całości odbieranej inwestycji,
12. dokumentację dopuszczającą do użytkowania linii kablową 15kV, stacje redukcyjno-pomiarową.

Do Inspektoratu wpłynęły²⁹⁹ dwa pisma inwestora, w których poinformował, że przedkłada brakujące dokumenty. Natomiast pisma te nie zawierają informacji, czy i jakie dokumenty zostały do nich dołączone.

PINB w Wołominie zawiadomił³⁰⁰ inwestora o planowanej³⁰¹ kontroli obowiązkowej. Według protokołu kontroli obowiązkowej kontrola obejmowała budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz stację transformatorową i została przeprowadzona w wyznaczonym terminie przez Tomasza Pakulskiego³⁰². Ustalenia protokolarne wskazują, że budynek został wybudowany zgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu, zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym, wyroby budowlane posiadały wymagane dokumenty, wszystkie roboty budowlane zostały wykonane, teren został uporządkowany, nie stwierdzono istotnych, natomiast stwierdzono nieistotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę wymienione w oświadczeniu kierownika budowy.

Decyzją³⁰³ PINB w Wołominie udzielił pozwolenia na użytkowanie hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą techniczną, zewnętrznymi instalacjami wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowymi, instalacjami p.poż, elektrycznymi i teletechnicznymi oraz zagospodarowanie terenu obejmujące parkingi, drogi i chodniki na działkach ew. nr (...) oraz części działki ew. nr (...) przy ul. (...) w (...).

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

1. Protokół z ostatecznego odbioru i przekazania do eksploatacji odcinka sieci kanalizacyjnej w (...) przy ul. (...) na działkach ew. nr (...) z 30 grudnia 2016 r.

²⁹⁹ 1 sierpnia 2019 r. i 12 sierpnia 2019 r.

³⁰⁰ Pismem z 21 sierpnia 2019 r.

³⁰¹ Na 29 sierpnia 2019 r.

³⁰² Posiadał uprawnienia budowlane, nie legitymował się pisemnym upoważnieniem do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej – pismo PINB w Wołominie z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

³⁰³ Nr 370/2019 z 30 sierpnia 2019 r. (znak: ZUM-B.70032-3.60.2019) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

2. Decyzja Starosty Wołomińskiego nr 579/17 z 22 czerwca 2017 r. udzielająca m.in. inwestorowi pozwolenia wodnoprawnego na wspólne korzystanie z wód w zakresie wprowadzania wód opadowych, roztopowych i drenażowych do wody poprzez istniejący wylot urządzeń kanalizacyjnych usytuowany w skarpie rzeki Długiej.
3. Protokół z ostatecznego odbioru i przekazania do eksploatacji przyłącza kanalizacyjnego do posesji w (...) przy ul. (...) grudnia 2017 r.
4. Decyzja Starosty Wołomińskiego nr 584pR/2018 z 16 lipca 2018 r. zatwierdzająca projekt budowlany udzielająca pozwolenia na budowę sieci gazowej średniego ciśnienia PE 63 mm wraz z przyłączem gazowym PE 40 mm i zespołem gazowym na przyłączy.
5. Protokół próby ciśnieniowej instalacji gazowej – całość z 10 czerwca 2019 r.
6. Protokół nr 203/36/19 z odbioru końcowego przyłącza średniego ciśnienia zlokalizowanego w (...) przy ul. (...) na działkach ew. nr (...) czerwca 2019 r.
7. Protokół odbioru końcowego przyłącza gazowego (data wykonania połączenia 28 czerwca 2019 r.).
8. Protokół z próby szczelności kanalizacji deszczowej wraz z separatorem z 28 czerwca 2019 r.
9. Pismo z 30 czerwca 2019 r. podpisane, m.in. przez Błażeja Milera (uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych) wskazujące m.in., że ww. dniu zostało podane napięcie w stacji 12A 1188 po dobudowaniu pola dla potrzeb zasilania hali D, zostało podane napięcie na transformatory w halach A i B, podano napięcie na stację PZOZ dla hali D, napięcie zostało przyjęte.
10. Oświadczenie kierownika budowy³⁰⁴ z 3 lipca 2019 r., potwierdzone przez projektanta³⁰⁵ i inspektora nadzoru inwestorskiego³⁰⁶, z którego wynika, że podczas budowy hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowy stacji transformatorowej wprowadzono zmiany nie odstępujące w sposób istotny od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę polegające na:
 - zmiana lokalizacji promiennika gazowego w osiach 5/A-B ~ 1 m w kierunku osi B,
 - instalacja zaworu odcinającego MAG na zasilaniu gazem kotłowni,
 - zmiana lokalizacji czerpni,
 - zmiana klapy p.poż. na zawór przeciwpożarowy na parterze oraz pierwszym piętrze klatki schodowej,
 - zmiana lokalizacji centrali wentylacyjnej wraz z przebiegiem tras kanałów,
 - zmiana lokalizacji agregatów klimatyzacji,
 - zamontowano dodatkowy czujnik przepływu DN80 i zawór motylowy DN80 na zasilaniu instalacji hydrantowej,
 - przesunięcie ogrodzenia od strony południowej o 0,6 m wzdłuż ulicy (...) zgodnie z linią rozgraniczającą drogę i na fragmencie od strony zachodniej zgodnie z istniejącym ogrodzeniem,
 - zmiana konstrukcji stropu nad klatką schodową z żelbetowego na strop stalowy o odporności ogniowej REI30,

³⁰⁴ Rafał Piłat.

³⁰⁵ Michał Rudnicki.

³⁰⁶ Ryszard Cyran.

- montaż podkonstrukcji stalowej pod centrale wentylacyjne na dachu,
 - rezygnacja ze ściany murowanej nad pierwszym piętrem klatki schodowej,
 - rezygnacja z klapy dymowej i kanału oddymiającego na klatce schodowej.
11. Protokół z ostatecznego odbioru i przekazania do eksploatacji przyłącza wodociągowego do posesji przy ul. (...) na działkach ew. nr (...) z 5 lipca 2019 r.
 12. Zawiadomienie z 9 lipca 2019 r. uprawnionego geodety³⁰⁷ o wykonaniu prac geodezyjnych zgłoszonych do Starosty Wołomińskiego.
 13. Oświadczenie z 10 lipca 2019 r. pełnomocnika inwestora informujące o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych.
 14. Oświadczenie z 10 lipca 2019 r. pełnomocnika inwestora wskazujące, że po zakończeniu budowy hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowy stacji transformatorowej zawiadomił Państwową Inspekcję Sanitarną oraz Państwową Straż Pożarną, które nie zgłosiły sprzeciwu lub uwag.
 15. Notatka służbowa PINB w Wołominie³⁰⁸ z 29 lipca 2019 r. sporządzona na okoliczność pozyskania informacji, że w trakcie budowy gazociągu objętej oddzielnym pozwoleniem na budowę zostały zerwane niezinwentaryzowane kable energetyczne średniego napięcia powodując zagrożenie życia i zdrowia pracowników na budowie.
 16. Informacja z 31 lipca 2019 r. uprawnionego geodety³⁰⁹ wskazująca, że budowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowa stacji transformatorowej sytuowana jest zgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu.
 17. Oświadczenie z 31 lipca 2019 r. Błażeja Milera (uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych), w którym stwierdza m.in., że linia kablowa 15 kV pomiędzy istniejącym PZO 12A 1188 a PZO2 została zaprojektowana jako rozbudowa istniejącej za licznikowej instalacji wewnętrzzakładowej dla Centrum Logistycznego (...) przy ul. (...); linia w całości znajduje się na terenie inwestora; powołując się na art. 29 ust. 1 pkt 27 Prawa budowlanego wskazuje, że przebudowa, rozbudowa instalacji wewnętrznych na terenie użytkowanego obiektu nie podlega obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia; w dniu 30 czerwca 2019 r. linia została załączona po uprzednim przedłożeniu kompletu wymaganych protokołów badań i pomiarów; w tym dniu został spisany protokół z załączenia stacji PZO2 i od tego czasu jest w eksploatacji; wykonana linia została powykonawczo zinwentaryzowana geodezyjnie.
 18. Protokół kontroli z 7 sierpnia 2019 r. przeprowadzonej przez PINB w Wołominie³¹⁰ i upoważnionego pracownika³¹¹ Inspektoratu w sprawie sprawdzenia instalacji 15 kV po awarii. W protokole kontroli zapisano m.in., że sprawdzono instalację wewnętrzną, nie stwierdzono uwag pod względem technicznym, usunięto skutki awarii.
 19. Pismo z 8 sierpnia 2019 r. dyrektora rejonu PGE Dystrybucja S.A. informujące, że dla Centrum Logistycznego położonego na działce o nr (...) przy ul. (...) w (...),

³⁰⁷ (...)

³⁰⁸ Maria Chmielewska.

³⁰⁹ (...)

³¹⁰ Maria Chmielewska.

³¹¹ Tomasz Pakulski – upoważnienie nr 7/2019 do legitymacji nr 3/2019 do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych.

którego właścicielem jest inwestor wybudowane zostało stałe przyłącze energetyczne.

Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej kontroler wystąpił³¹² do kierownika jednostki kontrolowanej, m.in. o udzielenie informacji:

- jakie dokumenty inwestor dołączył do wniosku o pozwolenie na użytkowanie, który wpłynął do organu 10.07.2019 r.,
- czy organ zwrócił inwestorowi dokumenty, o których mowa w art. 57 ust. 1 pkt 1, 4 i 5 Prawa budowlanego.

W odpowiedzi³¹³ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował jedynie, że „postępowanie znak: ZUM-B.70032-3.60.2019 zostało przekazane do Prokuratury Rejonowej w Wołominie na podstawie postanowienia o żądaniu wydania rzeczy oraz przeszukaniu” (...).

13.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowania dotyczącego udzielenia pozwolenia na użytkowanie PINB w Wołominie był uprawniony do zlecenia przeprowadzenia kontroli obowiązkowej obiektu i wydania decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, w sytuacji, kiedy z dokumentacji technicznej – projektu budowlanego zatwierdzonego do decyzji pozwolenia na budowę wynikało, iż inwestycja oddawana do użytku nie obejmowała wykonania fragmentu sieci (linii kablowej) o napięciu 15kV, a inwestor nie przedłożył w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na użytkowanie hali produkcyjno-magazynowej pozwolenia na budowę linii kablowej o napięciu 15kV oraz nie uzyskał odbioru wymienionego obiektu do użytkowania,
- czy PINB w Wołominie powinien wydać postanowienie o nałożeniu opłaty legalizacyjnej za samowolę budowlaną.

Z udostępnionych do kontroli dokumentów wynika, że jednostka kontrolowana dokonała analizy złożonego wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie pod kątem spełniania wymagań przepisów prawa. Uznając, że wniosek wymaga uzupełnienia prawidłowo wydała rozstrzygnięcie nakładające obowiązek uzupełnienia brakujących dokumentów. W ocenie jednostki kontrolowanej, co wynika z uzasadnienia decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie, inwestor przedłożył brakującą dokumentację zatem od dnia uzupełnienia wniosku, który stanowi wezwanie do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej, jednostka kontrolowana była zobowiązana do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej.

Jednostka kontrolowana w ramach procedury wezwania inwestora do uzupełnienia wniosku o pozwolenie na użytkowanie nałożyła m.in. obowiązek dostarczenia dokumentu z danymi umożliwiającymi identyfikację projektu budowlanego, na podstawie którego wybudowany został obiekt budowlany. Nałożenie takiego obowiązku stanowi nieprawidłowość. Skutkiem nieprawidłowości było nałożenie na

³¹² Pismem z 27 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

³¹³ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 29 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.213.2020 KW).

inwestora obowiązku, do którego nie był zobowiązany w ramach składanego wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

W aktach udostępnionych do kontroli brak jest jednak informacji, jakie faktycznie dokumenty inwestor uzupełnił w wyniku wezwania do uzupełnienia wniosku o pozwolenia na użytkowanie. Brak utrwalenia w aktach sprawy jakie faktycznie dokumenty inwestor uzupełnił stanowi nieprawidłowość. Jej skutkiem jest brak możliwości oceny, czy inwestor wykonał nałożony na niego obowiązek.

W świetle projektu budowlanego zatwierdzonego pierwotną decyzją udzielającą pozwolenia na budowę, jak również projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją zmieniającą pozwolenie na budowę, zasilanie budynku w energię elektryczną miało nastąpić w ramach opracowania nieobjętego zatwierdzonym projektem budowlanym. Jednocześnie projekt budowlany zatwierdzony decyzją zmieniającą pozwolenia na budowę wskazuje, że budynek będzie zasilany w energię elektryczną z przyłącza kablowego zewnętrznej kontenerowej stacji transformatorowej zasilanej z istniejącego POZ należącego do inwestora. W aktach udostępnionych do kontroli znajduje się oświadczenie wskazujące, że linia kablowa 15 kV pomiędzy istniejącym PZO 12A 1188 a PZO2 została zaprojektowana jako rozbudowa istniejącej za licznikowej instalacji wewnętrzzakładowej dla Centrum Logistycznego (...) oraz że na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 27 Prawa budowlanego przebudowa, rozbudowa instalacji wewnętrznych na terenie użytkowanego obiektu nie podlega obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia. W tym miejscu należy podkreślić, że art. 29 ust. 1 pkt 27 ustawy Prawo budowlane odnosi się wyłącznie do instalacji wewnątrz użytkowanych budynków, a nie wszelkich obiektów budowlanych.

Brak przeprowadzenia przez jednostkę kontrolowaną postępowania zmierzającego do ustalenia zgodności z przepisami prawa wykonania ww. linii kablowej stanowi nieprawidłowość. Jednocześnie nieprawidłowością było udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku, którego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem zależało od zasilania w energię elektryczną z ww. linii kablowej. Skutkiem nieprawidłowości jest nieosiągnięcie celów przewidzianych ustawą Prawo budowlane.

Z udostępnionych do kontroli dokumentów nie wynika, by jednostka kontrolowana prowadziła postępowanie w sprawie prowadzenia robót budowlanych bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, konsekwencją którego, w zależności od przebiegu postępowania mogłoby być nałożenie opłaty legalizacyjnej. Brak jest zatem przesłanek do dokonania oceny, czy opłata legalizacyjna powinna być nałożona przez jednostkę kontrolowaną czy nie.

14.1. Ustalenia w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku usługowo-handlowego z częścią mieszkalną w (...) ul. (...) na dz. o nr ew. (...) (postępowanie PINB w Wołominie znak: ZUM.70032-3.23.773.2019)

Starosta Wołomiński decyzją³¹⁴ udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego w (...) przy ul. (...) na dz. o nr ew. (...)³¹⁵.

Inwestor złożył³¹⁶ do Inspektoratu wniosek o przeprowadzenie postępowania naprawczego³¹⁷.

³¹⁴ Nr 761pR/10 z 27 sierpnia 2010 r.

³¹⁵ Ustalono na podstawie decyzji PINB w Wołominie nr 336/2017 z 7 lipca 2017 r.

³¹⁶ 6 lipca 2016 r.

³¹⁷ Ustalono na podstawie decyzji PINB w Wołominie nr 336/2017 z 7 lipca 2017 r.

PINB w Wołominie przeprowadził³¹⁸ kontrolę budynku, podczas której ustalił, że został on zrealizowany w sposób istotnie odbiegający od warunków określonych w pozwoleniu na budowę, gdyż zmieniono charakterystyczne parametry budynku³¹⁹ oraz zamierzony sposób użytkowania obiektu³²⁰.

PINB w Wołominie decyzją³²¹ nałożył na inwestora obowiązek sporządzenia i przedłożenia projektu budowlanego zamiennego. Inwestor przedłożył³²² w czterech egzemplarzach projekt budowlany zamienny³²³.

Decyzją³²⁴ Starosta Wołomiński uchylił własną decyzję udzielającą pozwolenia na budowę³²⁵.

PINB w Wołominie decyzją³²⁶ zatwierdził projekt budowlany zamienny budynku usługowo-handlowego z częścią mieszkalną zlokalizowany na dz. o nr ew. (...) w (...) przy ul. (...).

Inwestor złożył³²⁷ wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Z wniosku nie wynika czy i jakie dokumenty zostały do niego dołączone.

PINB w Wołominie³²⁸ przeprowadził³²⁹ kontrolę obowiązkową. Według protokołu kontroli obowiązkowej kontrola obejmowała budynek usługowo-handlowy z częścią mieszkalną. Ustalenia protokolarne wskazują, że budynek został wybudowany zgodnie z projektem zagospodarowania działki lub terenu, zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym, wyroby budowlane posiadały wymagane dokumenty, wszystkie roboty budowlane zostały wykonane, teren został uporządkowany, nie stwierdzono istotnych, natomiast stwierdzono nieistotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę polegające na zmianie układu ścian działowych.

Następnie PINB w Wołominie decyzją³³⁰ udzielił pozwolenia na użytkowanie.

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

1. Protokół z ostatecznego odbioru i przekazania do eksploatacji przyłącza wodociągowego do posesji przy ul. (...) na działce ew. nr (...) z 17 marca 2016 r.
2. Protokół z ostatecznego odbioru i przekazania do eksploatacji przyłącza kanalizacyjnego do posesji przy ul. (...) na działce ew. nr (...) z 17 marca 2016 r.
3. Pismo z 12 kwietnia 2016 r. dyrektora rejonu PGE Dystrybucja S.A. potwierdzające, że dla budynku mieszkalnego położonego w (...) przy ul. (...), na działce o nr ew. (...) zostało wybudowane stałe przyłącze energetyczne.

³¹⁸ 25 sierpnia 2016 r.

³¹⁹ Polegające na zmianie kształtu dachu poprzez podniesienie ścianki kolankowej.

³²⁰ Ustalono na podstawie decyzji PINB w Wołominie nr 336/2017 z 7 lipca 2017 r.

³²¹ Nr 431/2016 z 9 września 2016 r.

³²² 12 czerwca 2017 r.

³²³ Ustalono na podstawie decyzji PINB w Wołominie nr 336/2017 z 7 lipca 2017 r.

³²⁴ Nr 57/2017 z 30 czerwca 2017 r. (znak: WAB-7351/M/207/10).

³²⁵ Ustalono na podstawie decyzji PINB w Wołominie nr 336/2017 z 7 lipca 2017 r.

³²⁶ Nr 336/2017 r. z 7 lipca 2017 r. (znak: OTM.70035-3.4.2016 TW) podpisaną przez PINB w Wołominie – Katarzynę Wawrzyniak-Strzelczyk.

³²⁷ 24 maja 2019 r.

³²⁸ Maria Chmielewska posiadająca uprawnienia budowlane.

³²⁹ 21 czerwca 2019 r.

³³⁰ Nr 228/2019 z 27 czerwca 2019 r. (znak: ZUM.70032-3.23.773.2019 CR) podpisaną przez PINB w Wołominie – Marię Chmielewską.

4. Oświadczenie z 22 maja 2019 r. inwestora wskazujące, że po zakończeniu budowy budynku usługowo-handlowego z częścią mieszkalną zawiadomił Państwową Inspekcję Sanitarną oraz Państwową Straż Pożarną, które nie zgłosiły sprzeciwu lub uwag.
5. Oświadczenie z 23 maja 2019 r. kierownika budowy³³¹, z którego wynika, że:
 - a) budynek usługowo-handlowy z częścią mieszkalną wykonano zgodnie z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) teren budowy doprowadzono do należytego stanu i porządku,
 - c) wbudowane materiały budowlane zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dokonano pomiarów powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.
6. Pismo z 30 maja 2019 r. Naczelnika Wydziału Inwestycji i Drogownictwa Starostwa Powiatowego w Wołominie potwierdzające istnienie zjazdu z drogi powiatowej ul. (...) w (...) do nieruchomości położonej pod nr (...).
7. Rysunek rzutu parteru z projektu budowlanego zamiennego.
8. Mapa z inwentaryzacją budynku³³².

Korzystając z uprawnień wynikających z przepisów o kontroli w administracji rządowej kontroler wystąpił³³³ do kierownika jednostki kontrolowanej o przesłanie uwierzytelnionej kopii akt postępowania administracyjnego prowadzonego w związku z wnioskiem inwestora z 6 lipca 2016 r. o przeprowadzenie postępowania naprawczego dotyczącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z uwierzytelnioną kopią zatwierdzonego projektu budowlanego zamiennego.

W odpowiedzi³³⁴ kierownik jednostki kontrolowanej poinformował, że „brak jest możliwości przekazania uwierzytelnionej kopii akt postępowania administracyjnego, gdyż do dnia dzisiejszego nie udało się odnaleźć żądanej dokumentacji w zasobach archiwalnych. Dokumentacja ta mogła zostać przekazana do Prokuratury Rejonowej w Wołominie w związku z postanowieniem o żądaniu wydania rzeczy, o przeszukaniu (...)”.

Ponadto kontroler wystąpił³³⁵ do Starosty Wołomińskiego o udzielenie informacji, czy organ jest w posiadaniu projektu budowlanego zamiennego zatwierdzonego decyzją PINB w Wołominie³³⁶. W odpowiedzi³³⁷ Starosta Wołomiński poinformował, że nie odnalazł projektu budowlanego zamiennego.

14.2. Ocena opisowa na tle ustalonego stanu faktycznego

Prokurator Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w swoim wystąpieniu wniósł o przeprowadzenie kontroli prawidłowości procedowania przez PINB w Wołominie celem stwierdzenia:

- czy w toku postępowania dotyczącego udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku usługowo-handlowego z częścią mieszkalną PINB w Wołominie powinien

³³¹ Jacek Kulesza.

³³² Sporządzona przez uprawnionego geodetę (...)

³³³ Pismem z 12 października 2020 r. (znak: DIK.42.4.2020).

³³⁴ Pismo kierownika jednostki kontrolowanej z 19 października 2020 r. (znak: ZOA.0411.208.2020 ER).

³³⁵ Pismem z 29 października 2020 r.

³³⁶ Nr 336/2017 r. z 7 lipca 2017 r. (znak: OTM.70035-3.4.2016 TW).

³³⁷ Pismo Starosty Wołomińskiego z 4 listopada 2020 r. (znak: Wab.030.3.45.2020).

stwierdzić, że budynek został zrealizowany z odstępstwami od projektu budowlanego polegającymi na zwiększeniu powierzchni utwardzonej w sposób naruszający zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta (...), zmianie sposobu użytkowania budynku z usługowo-handlowego z częścią mieszkalną na budynek urzędu,

- czy PINB w Wołominie był uprawniony do wydania decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie,
- czy PINB w Wołominie powinien wydać postanowienie o wymierzeniu kary za odstępstwa od projektu budowlanego.

Dokonana ocena wynika z dokumentów udostępnionych do kontroli.

Jednostka kontrolowana w ramach przeprowadzonej kontroli obowiązkowej nie stwierdziła nieprawidłowości w zakresie zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu, zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, zastosowanych wyrobów budowlanych, uporządkowania terenu budowy. Nie stwierdziła również istotnego odstąpienia od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, natomiast stwierdziła odstępstwa o charakterze nieistotnym dotyczącym zmiany układu ścian działowych. Ponadto jak wskazuje oświadczenie kierownika budowy budynek został wybudowany zgodnie z decyzją PINB w Wołominie zatwierdzającą projekt budowlany zamienny i udzielającą pozwolenia na wznowienie robót budowlanych. Dodatkowo w aktach sprawy znajduje się rysunek z projektu budowlanego – rzut parteru – zawierający pieczęć i podpis projektanta i kierownika budowy, a przedstawiający układ ścian działowych.

W aktach udostępnionych do kontroli brak jest natomiast dokumentów wskazujących na wybudowanie budynku z odstępstwami od projektu budowlanego polegającymi na zwiększeniu powierzchni utwardzonej w sposób naruszający zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta (...). Brak jest także dokumentów wskazujących, że po zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego nastąpiła zmiana sposobu użytkowania budynku z usługowo-handlowego z częścią mieszkalną na budynek urzędu, w którym mieści się Ośrodek Pomocy Społecznej w (...). Podkreślenia przy tym wymaga, że udostępnione do kontroli dokumenty dotyczą postępowania administracyjnego prowadzonego w sprawie oddania do użytkowania budynku, zatem jeśli obiekt jest nieużytkowany, a dokumenty nie wskazują, by inwestor przystąpił do użytkowania przed dopełnieniem formalności, wniosek dotyczył pozwolenia na użytkowanie budynku handlowo-usługowego z częścią mieszkalną i został wybudowany zgodnie z projektem, za wyjątkiem odstępstw nieistotnych, organ nie ma możliwości ustalenia, czy nastąpiła zmiana sposobu użytkowania.

Mając na uwadze udostępnione do kontroli dokumenty jednostka kontrolowana miała podstawę do wydania decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie, jednocześnie nie miała podstaw do nałożenia kary za nieprawidłowości, ponieważ w trakcie kontroli obowiązkowej takich nie stwierdziła. Co prawda w ramach kontroli obowiązkowej zostało ustalone, że zmianie uległ układ ścian działowych, ale w aktach znajduje się rysunek zamienny jaki należy dołączyć do wniosku, który wskazuje, że jednostka kontrolowana posiadała tą informację przed przeprowadzeniem kontroli obowiązkowej.

ZALECENIA POKONTROLNE

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

- 1) Wnikliwą analizę dokumentów dołączanych do wniosku o pozwolenie na użytkowanie albo zawiadomienia o zakończeniu budowy, a w przypadku stwierdzenia, że są niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości, wzywanie do ich uzupełnienie jedynie w zakresie znajdującym oparcie w przepisach prawa.
- 2) Wnikliwą analizę dokumentów dołączanych do zawiadomienia o zakończeniu budowy pod kątem informacji o występujących odstępniach od projektu budowlanego oraz prawidłową ocenę co do ich charakteru, a w przypadku stwierdzenia, że są istotne, przeprowadzanie postępowania naprawczego.
- 3) Gromadzenie w aktach jednoznacznych informacji pozwalających na ocenę, jakie dokumenty inwestor dołączył do wniosku o pozwolenie na użytkowanie albo zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz jakie dokumenty uzupełnił w wyniku wezwania na podstawie art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego.
- 4) Zapewnienie przeprowadzania kontroli obowiązkowych jedynie przez pracowników organu posiadających uprawnienia budowlane i legitymujących się pisemnym upoważnieniem do działania w imieniu organu.
- 5) Udzielenie pisanych upoważnień dla pracowników organu, którzy przeprowadzają kontrole robót budowlanych lub obiektów budowlanych.
- 6) Zawieranie w protokołach z kontroli obowiązkowych precyzyjnych ustaleń określających zakres niezgodności wybudowania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.
- 7) Wnikliwą analizę ustalonych w ramach kontroli obowiązkowej odstępów od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę celem dokonania prawidłowej ich kwalifikacji jako odstępnie istotne albo nieistotne.
- 8) Niezwłoczne podejmowanie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy.
- 9) Podejmowanie wszelkich czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, korzystając z wszelkich dostępnych środków dopuszczając jako dowód wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem.
- 10) Sporządzanie protokołów tak, aby z niego wynikało, kto, kiedy, gdzie i jakich czynności dokonał, kto i w jakim charakterze był przy tym obecny, co i w jaki sposób w wyniku tych czynności ustalono i jakie uwagi zgłosiły obecne osoby.
- 11) Precyzyjne określanie w decyzji nakładającej obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego zamiennego uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych, liczby egzemplarzy projektu, jaki należy przedstawić.
- 12) Zatwierdzanie w drodze decyzji projektów budowlanych zamiennych dopiero po uprzednim uchyleniu pozwolenia na budowę przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

- 13) Niezwłoczne i każdorazowe prowadzenie stosownych postępowań administracyjnych w przypadku ustalenia, w ramach kontroli obowiązkowych, że obiekt został wybudowany z w sposób istotnie odbiegający do ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, projekcie zagospodarowania działki lub terenu, projekcie architektoniczno-budowlanym.
- 14) Niezwłoczne i każdorazowe nakładanie kary w przypadku stwierdzenia w trakcie kontroli obowiązkowej nieprawidłowości w zakresie obejmującym sprawdzenie w ramach tej kontroli.
- 15) Gromadzenie w aktach jednoznacznych dowodów pozwalających na ocenę, jakie dokumenty organ zwrócił inwestorowi po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie.
- 16) Sporządzanie uzasadnień faktycznych decyzji tak, aby zawierały wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.
- 17) Nakładanie w decyzjach administracyjnych jedynie obowiązków wynikających z przepisów prawa.
- 18) Uchylanie lub zmianę decyzji administracyjnej w trybie art. 132 Kodeksu postępowania administracyjnego, jedynie w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w przywołanym przepisie.

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 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
DYREKTOR DEPARTAMENTU INSPEKCJI I KONTROLI BUDOWLANEJ

Arkadiusz Dłużniewski

(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 2020 r., poz. 1333),
- 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).

Otrzymuje:

- 1) adresat - ePUAP: /PINBWOLOMIN/SkrytkaESP
- 2) aa.