



**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DIK.42.5.2022

Warszawa, 10 lutego 2023 r.

**Pan
Dawid Frenquelli
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
Warszawski Zachodni**

**Wystąpienie pokontrolne sporządzone w wyniku kontroli problemowej
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu Warszawskiego
Zachodniego**

Zespół kontrolerów w składzie: Jacek Kosiński – główny specjalista (kierownik zespołu), Paulina Stefanik – specjalista (członek zespołu) działając z upoważnienia Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego¹, przeprowadził w okresie od 18 lipca do 5 sierpnia 2022 r. kontrolę problemową Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu Warszawskiego Zachodniego². Zakresem kontroli objęto działania jednostki kontrolowanej w zakresie oddawania obiektów budowlanych do użytkowania w okresie od 1 lipca 2019 r. do 30 czerwca 2022 r. (z uwzględnieniem działań wcześniejszych, które miały wpływ na realizację zadań w okresie objętym kontrolą). Ponadto w ramach kontroli, w celu zbadania skuteczności prawa, zespół kontrolerów z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego przeprowadził 5 inspekcji w terenie.

Funkcję kierownika jednostki kontrolowanej w ww. okresie sprawował Pan Dawid Frenquelli³. Swoje zadania PINB Warszawski Zachodni wykonywał przy pomocy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla powiatu Warszawskiego Zachodniego⁴, którego wewnętrzną strukturę oraz zasady organizacji określał regulamin organizacyjny⁵. W dokumencie tym wskazano m.in., że PINB Warszawski Zachodni kieruje pracą Inspektoratu⁶ oraz sprawuje nadzór m.in. nad działalnością inspekcyjną, postępowaniami administracyjnymi i prawidłowym współdziałaniem z organami administracji architektoniczno-budowlanej⁷. Do wyłącznej kompetencji kierownika jednostki kontrolowanej należało m.in. zatwierdzanie planów kontroli oraz

¹ Zwanego dalej GINB.

² Z siedzibą przy ul. Poznańskiej 129/133, 05-850 Ożarów Mazowiecki, zwanego PINB Warszawskim Zachodnim.

³ Akt powołania z 11 lutego 2019 r.

⁴ Zwanego dalej Inspektoratem.

⁵ Regulamin Organizacyjny Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Warszawskiego Zachodniego obowiązujący od 8 września 1999 r.

⁶ § 4 ust. 1 regulaminu organizacyjnego.

⁷ § 4 ust. 2 pkt 1, 2 i 5 regulaminu organizacyjnego.

wydawanie decyzji administracyjnych⁸. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym, podczas nieobecności PINB Warszawskiego Zachodniego, zastępował go wskazany pracownik Inspektoratu⁹.

W okresie objętym kontrolą w Inspektoracie zatrudnionych było od 12 do 18 pracowników. Zadania związane z zakresem niniejszej kontroli realizowało od 3 do 5 pracowników Inspektoratu (bez uwzględnienia kierownika jednostki). Poza zadaniami objętymi zakresem kontroli pracownicy wykonywali również inne zadania¹⁰, takie jak: prowadzenie innych postępowań administracyjnych oraz spraw związanych ze skargami wpływającymi do Inspektoratu, przeprowadzanie kontroli budów i obiektów budowlanych, czy sporządzanie sprawozdań dla innych organów. Ponadto, do obowiązków pojedynczych pracowników należało: prowadzenie i tworzenie rejestrów kontroli obowiązkowych, inspekcji w terenie oraz katastrof budowlanych albo zastępowanie kierownika jednostki kontrolowanej podczas jego nieobecności.

Dodatkowo, 2 pracowników Inspektoratu wykonywało czynności wspierające i pomocnicze w zakresie załatwiania spraw dotyczących oddawania obiektów budowlanych do użytkowania. Czynności te polegały na podpisywaniu zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu i pism zwracających inwestorowi przedłożoną dokumentację, przygotowywaniu wezwań lub zawiadomień o terminie oględzin/kontroli, podpisywaniu klauzul ostateczności zamieszczanych na decyzjach oraz poświadczaniu dokumentów za zgodność z oryginałami.

Upoważnienie do przeprowadzania obowiązkowych kontroli obiektów budowlanych posiadało 4 pracowników Inspektoratu, 4 pracowników posiadało upoważnienia do podpisywania zaświadczeń o przyjęciu obiektów do użytkowania, podpisywania wezwań wydanych w trybie art. 50 i 64 Kodeksu postępowania administracyjnego¹¹ lub art. 57 Prawa budowlanego¹², ponadto 3 z nich posiadało upoważnienia do podpisywania zawiadomień o terminie oględzin/kontroli (w tym wyznaczania kontroli obowiązkowych). Upoważnienie do podpisywania postanowień i decyzji powiatowego inspektora nadzoru budowlanego wydawanych na podstawie przepisów prawa posiadał 1 pracownik.

Według udzielonych wyjaśnień¹³ realizując funkcję kontroli i nadzoru w stosunku do pracowników Inspektoratu *PINB prowadzi na bieżąco plan/harmonogram kontroli w terenie – wersja elektroniczna, gdzie zapisywane są m. in. wyniki kontroli oraz omawiane są na cotygodniowych kolaudacjach ustalenia protokolarne na gruncie - referowane przez osobę/osoby dokonujące kontroli. Tym sposobem kontrole podlegają weryfikacji i omawiany jest sposób orzekania.*

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁴, że *pracownicy Inspektoratu w okresie objętym kontrolą nie uczestniczyli w szkoleniach związanych z prowadzeniem spraw dotyczących oddawania obiektów budowlanych do użytkowania lub planowaniem działalności kontrolnej.*

⁸ § 5 ust. 1 pkt 2 i 10 regulaminu organizacyjnego.

⁹ § 5 ust. 3 regulaminu organizacyjnego.

¹⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 18 lipca 2022 r.

¹¹ Ustawa z 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.), zwana dalej k.p.a.

¹² Ustawa z 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).

¹³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 18 lipca 2022 r.

¹⁴ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 18 lipca 2022 r.

PINB Warszawski Zachodni w okresie objętym kontrolą *nie był kontrolowany przez inne uprawnione organy w zakresie prowadzenia spraw dotyczących oddawania obiektów budowlanych do użytkowania*¹⁵.

I. Ocena ogólna

Ocena ogólna działalności PINB Warszawskiego Zachodniego opiera się na ocenach częściowych sformułowanych w 6 obszarach opisanych szczegółowo w dalszej części niniejszego dokumentu. W 5 z nich działalność jednostki kontrolowanej oceniono negatywnie. Szósty obszar, ze względu na niewielką liczbę możliwych do skontrolowania spraw nie mógł zostać oceniony.

Wynika z tego jednoznacznie, że PINB Warszawski Zachodni w okresie objętym kontrolą nie realizował prawidłowo swoich zadań w zakresie oddawania obiektów budowlanych do użytkowania. Należy podkreślić, że poszczególne oceny częściowe zostały sformułowane na podstawie całokształtu ustaleń kontrolnych, w tym udzielanych przez kierownika jednostki kontrolowanej wyjaśnień oraz zdarzeń niezależnych od organu, które wpływały na jego funkcjonowanie (w szczególności obowiązujący w kraju stan epidemii i związane z nim ograniczenia oraz zmiany w przepisach prawa). Jednak skala i waga stwierdzonych nieprawidłowości, jak i wywoływane przez nie skutki były na tyle istotne, że nie mogły być uzasadnione okolicznościami zewnętrznymi.

II. Oceny częściowe

1. Negatywnie ocenia się działalność PINB Warszawskiego Zachodniego w zakresie planowania i realizowania kontroli (inspekcji) dotyczących oddawania obiektów budowlanych do użytkowania

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁶, że *Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Warszawski Zachodni nie szuka tematyki kontroli, ponieważ w głównej mierze przeprowadzane kontrole wynikają z pism kierowanych do nas przez petentów, MWINB, WIOŚ, NIK, Gminy, powtarzalne są też kontrole utrzymania różnego rodzaju obiektów budowlanych, no i oczywiście obowiązkowe i odbioru budynków. Z nadsyłanej korespondencji tworzony jest ruchomy harmonogram kontroli, który zapisywany jest chronologicznie, z podziałem na Gminy, aby przy wyznaczaniu kontroli kierować się bliską odległością i dokonywać objazdu terenu bez zbędnych nawrotów. Ze względu na obowiązek dotrzymania terminów, w pierwszej kolejności odbywają się kontrole wynikające z katastrof budowlanych, z anomalii pogodowych, z wniosków o pozwoleń na użytkowanie oraz stanów technicznych i kontrole uzupełniające na wniosek MWINB. Większość tych kontroli odbywa się jako doraźne, z powiadomieniem telefonicznym, o ile istnieje taka możliwość. Przy wzorach wniosków o pozwolenie na użytkowanie prosimy o podanie kontaktu telefonicznego. „Mniej pilne” kontrole odbywają się po wystaniu zawiadomień do stron postępowania o terminie i miejscu kontroli ze wskazaniem kontrolowanych obiektów i pouczeniu o konieczności przygotowania określonej dokumentacji. Przed wyjazdem staramy się sprawdzić potwierdzenia odbioru zawiadomień. Aktualnie w koszyku zamówień jest do 20 kontroli, ale często dokładamy jeszcze inne, nie planowane wcześniej kontrole (poza harmonogramem).*

¹⁵ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 18 lipca 2022 r.

¹⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 18 lipca 2022 r.

Brak zaplanowania w okresie objętym kontrolą jakiejkolwiek kontroli w zakresie oddawania obiektów budowlanych do użytkowania stanowi nieprawidłowość. Należy podkreślić, że prawidłowe planowanie działalności kontrolnej jest niezbędne dla zapewnienia jej racjonalności i ma kluczowe znaczenie dla realizowania, w przyjętej perspektywie czasowej, podstawowych zadań stawianych organom nadzoru budowlanego.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było nieosiągnięcie wspomnianych celów. Za skutek braku należytej działalności planistycznej należy uznać także fakt, że działalność kontrolna PINB Warszawskiego Zachodniego w zakresie związanym z oddawaniem obiektów budowlanych do użytkowania ograniczała się jedynie do realizacji czynności wymaganych przez przepisy prawa oraz reagowania na informacje otrzymywane od podmiotów zewnętrznych.

Należy natomiast zauważyć, że w okresie od 1 lipca 2019 r. do 30 czerwca 2022 r. PINB Warszawski Zachodni przeprowadził 449 kontroli¹⁷ w zakresie związanym z oddawaniem obiektów budowlanych do użytkowania, spośród których żadna nie odbyła się z inicjatywy jednostki kontrolowanej.

2. Negatywnie ocenia się prawidłowość przyjmowania przez PINB Warszawskiego Zachodniego zawiadomień o zakończeniu budowy

Kontroli w ww. zakresie poddano 20 spraw¹⁸ rozpoczętych i zakończonych w okresie od 1 lipca 2019 r. do 30 czerwca 2022 r. Poczyniono w nich następujące ustalenia:

- 1) Wszystkie zbadane sprawy pozostawały we właściwości rzeczowej i miejscowej PINB Warszawskiego Zachodniego.
- 2) Nie wystąpiły przypadki, w których jednostka kontrolowana stosowała tryb przewidziany dla zawiadomień o zakończeniu budowy w stosunku do obiektów, których użytkowanie wymaga uzyskania pozwolenia w formie decyzji administracyjnej.
- 3) Wszystkie zawiadomienia zostały złożone przez inwestorów lub osoby prawidłowo umocowane do działania w ich imieniu.
- 4) W jednej sprawie¹⁹ jednostka kontrolowana nie posiadała jednego z wymaganych dokumentów, jednak nie podejmowała działań zmierzających do uzupełnienia zawiadomienia w tym zakresie, co stanowi nieprawidłowość. W tym przypadku inwestor nie przedłożył oświadczenia kierownika budowy, o którym mowa w art. 57

¹⁷ 138 w okresie od 1 lipca do 31 grudnia 2019 r., 191 w 2020 r., 57 w 2021 r. oraz 63 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 r.

¹⁸ PINB.7114.1173.19 (w zakresie dot. zawiadomienia z 10 lutego 2021 r.), PINB.7114.1756.20 (w zakresie dot. zawiadomienia, które wpłynęło do Inspektoratu 16 maja 2022 r.), PINB.7114.1013.04 (w zakresie dot. zawiadomienia z 25 listopada 2020 r.), PINB.7114.341.18, PINB.7114.1483.19, PINB.7114.554.19 (w zakresie dot. zawiadomienia z 30 stycznia 2020 r.), PINB.7114.176.19 (w zakresie dot. zawiadomienia z 16 czerwca 2020 r.), PINB.7114.424.14 (w zakresie dot. zawiadomienia z 5 stycznia 2022 r.), PINB.7114.296.21, PINB.7114.1417.19, PINB.7114.607.17 (w zakresie dot. zawiadomienia, które wpłynęło do Inspektoratu 7 października 2020 r.), PINB.7114.121.20, PINB.7114.1145.18 (w zakresie dot. zawiadomienia z 19 grudnia 2019 r.), PINB.7114.156.19 (w zakresie dot. zawiadomienia z 1 października 2019 r.), PINB.7114.579.19 (w zakresie dot. zawiadomienia z 18 grudnia 2019 r.), PINB.7114.762.18 (w zakresie dot. zawiadomienia z 11 marca 2020 r.), PINB.7114.348.17, PINB.7114.1658.20, PINB.7114.159.19, PINB.7114.1511.17 (w zakresie dot. zawiadomienia z 13 lipca 2020 r.).

¹⁹ PINB.7114.1417.19.

ust. 1 pkt 2 lit. a Prawa budowlanego zawierającego informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych.

Brak wezwania do przedłożenia oświadczenia kierownika budowy zawierającego pomiary powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych był, według udzielonych wyjaśnień²⁰, (...) *niezamierzoną omyłką Organu*.

Powyższa nieprawidłowość skutkowałą umożliwieniem użytkowania obiektu budowlanego, pomimo braku dokumentacji niezbędnej do dokonania oceny, czy został on wykonany w sposób zgodny z zatwierdzonym projektem budowlanym i przepisami prawa oraz z poszanowaniem praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

- 5) W jednej sprawie²¹ zawiadomienie o zakończeniu budowy było niezgodne z obowiązującym wzorem²², a PINB Warszawski Zachodni nie podjął żadnych działań zmierzających do usunięcia tego braku, co stanowi uchybienie.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²³, że *organ z uwagi na szybko zmieniające się otoczenie prawno-legislacyjne oraz dużą liczbę prowadzonych postępowań administracyjnych dozwolił zastosowanie nieprawidłowego druku zawiadomienia o zakończeniu budowy*.

Przed wprowadzeniem ww. wzorów PINB Warszawski Zachodni opracował i udostępnił inwestorom własne formularze zawiadomień o zakończeniu budowy. Inicjatywę taką należy ocenić pozytywnie, jednak trzeba zwrócić uwagę na uchybienia dotyczące treści tych druków. W części z nich²⁴ znajdowały się zapisy, które mogły wprowadzać zawiadamiających w błąd co do dokumentów wymaganych w procedurze oddawania obiektu budowlanego do użytkowania, co stanowi uchybienie. Dotyczy to zapisów, z których wynikało, że inwestorzy powinni przedłożyć:

- kserokopię pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,
- kartę ewidencyjną do spraw statystycznych.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁵, że *formularz (...) ma charakter ogólny. Jeżeli któryś z dokumentów nie jest wymagany dla konkretnej inwestycji nie jest egzekwowane, aby został złożony (...)*. Odnosząc się do poszczególnych, wyszczególnionych powyżej dokumentów PINB Warszawski Zachodni wskazał²⁶, że ich uwzględnienie w drukach wynikało z:

- (...) *kopia pozwolenia na budowę: aby poprawnie zidentyfikować numer sprawy nadany danej inwestycji w (...) inspektoracie. Często zdarzało się, że inwestor w formularzu wskazywał błędnie numer decyzji o pozwoleniu na budowę co utrudniało odnalezienie prawidłowego numeru sprawy; ponadto często inwestorzy chcą przyjąć do użytkowania inwestycję dla której decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana ponad 20 lat temu, gdy organem właściwym dla wydawania pozwoleń na budowę był Wójt bądź Burmistrz*

²⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²¹ PINB.7114.1756.20.

²² Określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z 31 marca 2022 r. w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wniosku o pozwolenie na użytkowanie (Dz. U. poz. 715).

²³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁴ Zastosowane w sprawach: PINB.7114.554.19, PINB.7114.607.17, PINB.7114.1173.19.

²⁵ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

i takimi dokumentami organ nadzoru budowlanego nie dysponują a formularz jest przeznaczony ogólnie dla inwestycji bez rozgraniczenia na daty uzyskania pozwolenia na budowę;

- *karty ewidencyjnej do spraw statystycznych: inwestor winien konkretnie wskazać parametry charakterystyczne przyjmowanej do użytkowania inwestycji, aby tuż. organ, po zakończonym postępowaniu i zezwoleniu na użytkowanie danego zakresu inwestycji, prawidłowo zgłosił parametry danego obiektu budowlanego do GUS oraz do organów podatkowych (...).*

6) W 8 sprawach²⁷ jednostka kontrolowana wezwiała inwestorów do przedłożenia dokumentów, które nie były wymagane w procedurze zawiadomienia o zakończeniu budowy, co stanowi nieprawidłowość. Dotyczyło to:

- a) inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej²⁸.

W wyjaśnieniach²⁹ wskazano, że wzywając do przedłożenia tego dokumentu kierowano się zmianą (...) *przepisów dotyczących umieszczania informacji o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania terenu*. Należy podkreślić, że już od 28 czerwca 2015 r.³⁰ do zawiadomienia o zakończeniu budowy należy dołączyć jedynie dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

- b) protokołów:

- odbioru przyłącza elektroenergetycznego³¹,
- odbioru przyłącza gazowego³²,
- z głównej próby szczelności instalacji gazowej, o której mowa w art. 44 § 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)³³;
- sprawdzenia instalacji gazowej sporządzonego przez osobę posiadającą stosowne świadectwo kwalifikacyjne³⁴.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił³⁵, że wezwania w zakresie protokołów odbioru ww. przyłączy oparte zostały o art. 57 Prawa budowlanego. Odnosząc się do tych wyjaśnień należy zaznaczyć, że ustawodawca nie nałożył na inwestorów obowiązku dołączenia do zawiadomienia o zakończeniu budowy potwierdzeń odbioru wszelkich zrealizowanych przyłączy. Prawo budowlane odnosi się w tym zakresie do „odrębnych przepisów” (art. 57 ust. 1 pkt 6). Oznacza to, że aby obowiązek zaistniał muszą istnieć szczegółowe regulacje prawne, które określają zasady dokonywania takiego odbioru. W okresie, w którym prowadzone były omawiane sprawy tego typu regulacje obowiązywały jedynie w odniesieniu do przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych. Zgodnie

²⁷ PINB.7114.1013.04, PINB.7114.341.18, PINB.7114.1483.19, PINB.7114.424.14, PINB.7114.296.21, PINB.7114.1417.19, PINB.7114.348.17, PINB.7114.1511.17.

²⁸ PINB.7114.1013.04.

²⁹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

³⁰ Zmiana wprowadzona ustawą z 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 443).

³¹ PINB.7114.341.18, PINB.7114.1483.19, PINB.7114.348.17.

³² PINB.7114.341.18, PINB.7114.1483.19, PINB.7114.1511.17, PINB.7114.348.17.

³³ PINB.7114.424.14.

³⁴ PINB.7114.348.17.

³⁵ Pisma PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia oraz 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

z art. 19 ust. 5 pkt ustawy z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków³⁶ sposób dokonywania przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne odbioru wykonanego przyłącza powinien być określony w regulaminie dostarczania wody i odprowadzania ścieków, tj. akcie prawa miejscowego uchwalanym przez radę gminy. Odnosząc to do terenu właściwości jednostki kontrolowanej należy wskazać, że wszystkie gminy z terenu powiatu warszawskiego zachodniego uchwaliły tego typu akty i zawarły w nich szczegółowe zasady odbioru przyłączy³⁷.

Obowiązek przedłożenia protokołu z głównej próby szczelności instalacji gazowej wynikał natomiast z faktu, że (...) *inwestor do złożonych dokumentów przedłożył protokół z uproszczonej próby szczelności gazowej tj. sprawdzenie tylko gazomierzem bez próby ciśnieniowej. Prawdłowo i bezpiecznie wykonana instalacja gazowa determinuje bezpieczne użytkowanie budynku, dlatego wezwano inwestora do przedłożenia protokołu z głównej, a nie uproszczonej próby szczelności*³⁸. Należy zaznaczyć, że przywołane w wezwaniu przez PINB Warszawski Zachodni rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji określa warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych (§ 1), a wykazane w nim wymogi związane z wykonaniem nowej instalacji gazowej dotyczą sytuacji, w których roboty w tym zakresie są prowadzone w obiekcie już użytkowanym. Nie znajdują one natomiast zastosowania do instalacji wykonanej w nowym obiekcie, który jest dopiero oddawany do użytkowania.

W zakresie protokołu sprawdzenia instalacji gazowej PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił³⁹, że wzywając do jego przedłożenia opierał się na art. 77 § 1 k.p.a. Należy jednak zaznaczyć, że zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 4 lit. a Prawa budowlanego protokoły badań i sprawdzeń instalacji gazowej powinny być sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

c) oświadczenia kierownika budowy:

- dotyczącego wyrobów szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego, użytych do budowy obiektu⁴⁰,
- uzupełnionego o nowy bilans terenu⁴¹;
- dotyczące zgodności wykonania utwardzeń na działce i bilansu terenu⁴².

³⁶ Dz.U. z 2020 r., poz. 2028 z późn. zm.

³⁷ Gmina Błonie – rozdział 7 załącznika do uchwały nr XXXVI/304/21 Rady Miejskiej w Błoniu z 11 października 2021 r. (Dz.Urz.Woj.Maz., poz. 9926); Gmina Izabelin - rozdział 7 załącznika do uchwały nr XLV/356/21 Rady Gminy Izabelin z 28 września 2021 r. (Dz.Urz.Woj.Maz., poz. 8716); Gmina Kampinos - rozdział 7 załącznika do uchwały nr XXXIV/225/2021 Rady Gminy Kampinos z 16 sierpnia 2021 r. (Dz.Urz.Woj.Maz, poz. 7384); Gmina Leszno - rozdział 7 załącznika do uchwały nr XLV/275/2021 Rady Gminy Leszno z 20 października 2021 r. (Dz.Urz.Woj.Maz, poz. 9223); Gmina Łomianki - rozdział 7 załącznika do uchwały nr LXII/471/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z 7 lipca 2022 r. (Dz.Urz.Woj.Maz, poz. 8660 z późn. zm.); Gmina Ożarów Mazowiecki - rozdział 7 załącznika do uchwały nr XV/157/19 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z 29 sierpnia 2019 r. (Dz.Urz.Woj.Maz, poz. 10422 z późn. zm.); Gmina Stare Babice - rozdział 7 załącznika do uchwały nr XXXVI/386/2021 Rady Gminy Stare Babice z 23 września 2021 r. (Dz.Urz.Woj.Maz, poz. 8446).

³⁸ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

³⁹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁴⁰ PINB.7114.341.18.

⁴¹ PINB.7114.296.21.

⁴² PINB.7114.348.17.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁴³, że wezwania w tym zakresie oparte zostały o art. 57 Prawa budowlanego. Należy wskazać, że z przepisów Prawa budowlanego wynika, że oświadczenie kierownika budowy, które należy dołączyć do zawiadomienia o zakończeniu budowy musi zawierać jedynie informacje o:

- zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami (art. 57 ust. 1 pkt 2 lit. a);
- o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu (art. 57 ust. 1 pkt 2 lit. b);
- dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia określającego szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego – w przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną (art. 57 ust. 1a).

d) karty ewidencyjnej do spraw statystycznych⁴⁴.

Wezwanie do przedłożenia tej karty wynikało z faktu, że (...) *dane w niej zawarte niezbędne są do sprawozdań przesyłanych przez (...) inspektorat do Głównego Urzędu Statystycznego*⁴⁵. Należy zaznaczyć, że sposób działania organu nadzoru budowlanego w sprawach zainicjowanych zawiadomieniem o zakończeniu budowy regulują przepisy Prawa budowlanego. W tym akcie został też zawarty wyczerpujący katalog dokumentów wymaganych w takich postępowaniach. Żaden z przepisów wspomnianej ustawy nie przewiduje, że do zawiadomienia o zakończeniu budowy należy dołączyć kartę ewidencyjną do spraw statystycznych. Dokument taki nie jest niezbędny do rozpatrzenia sprawy i jego brak nie może mieć wpływu na sposób załatwienia sprawy.

e) oświadczenia wykonawcy instalacji elektrycznej o wystarczającej mocy na potrzeb ogrzewania⁴⁶.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁴⁷, że wezwanie w ww. zakresie wystosowano (...) *z uwagi na zmianę sposobu ogrzewania budynku na elektryczne* (...). Odnosząc się do tych wyjaśnień, należy wskazać, że przepisy Prawa budowlanego nie przewidują, że do zawiadomienia o zakończeniu budowy należy dołączyć jakiekolwiek oświadczenie wykonawcy robót. Dokument taki nie jest niezbędny do rozpatrzenia sprawy i jego brak nie może mieć wpływu na sposób załatwienia sprawy. Kwestia nakładania obowiązku przedłożenia tego typu dokumentacji została szerzej omówiona we wcześniejszej części niniejszego dokumentu.

f) zaświadczenia z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji o przyczynach niewykonania przyłącza wodociągowego⁴⁸.

PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił⁴⁹, że wzywając do przedłożenia zaświadczenia opierał się na art. 77 § 1 k.p.a. Również w odniesieniu do ww.

⁴³ Pisma PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia oraz 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁴⁴ PINB.7114.341.18, PINB.7114.1483.19, PINB.7114.348.17.

⁴⁵ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁴⁶ PINB.7114.296.21.

⁴⁷ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁴⁸ PINB.7114.1417.19.

zaświadczenia należy zauważyć, że przepisy prawa nie wymagają, aby taki dokument był dołączony do zawiadomienia o zakończeniu budowy. Kwestia nakładania obowiązków w tym zakresie została już wcześniej omówiona. Zaznaczenia wymaga również fakt, że zawiadomienie o zakończeniu budowy nie wszczyna postępowania administracyjnego i przepisy k.p.a. nie mają w tym przypadku zastosowania.

- g) oświadczenia projektanta, że panel fotowoltaiczny nie zagraża bezpieczeństwu konstrukcji⁵⁰.

PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił⁵¹, że wzywając do przedłożenia oświadczenia opierał się na art. 77 § 1 k.p.a. Odnosząc się do tych wyjaśnień ponownie należy wskazać, że Prawo budowlane nie przewiduje obowiązku dołączenia do zawiadomienia o zakończeniu budowy jakiegokolwiek oświadczenia projektanta. Można przyjąć ze zrozumieniem dążenie jednostki kontrolowanej do pozyskania szczegółowych informacji w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji obiektu, jednak nie może się to wiązać z nakładaniem na inwestora dodatkowych obowiązków niewynikających z przepisów prawa. Ponownego zaznaczenia wymaga również fakt, że zawiadomienie o zakończeniu budowy nie wszczyna postępowania administracyjnego i przepisy k.p.a. nie mają w tym przypadku zastosowania

Opisana wyżej nieprawidłowość skutkowała nieuzasadnionym wydłużeniem czasu załatwienia spraw.

- 7) W 10 przypadkach⁵² jako podstawę prawną wezwań do uzupełnienia zawiadomień przywoływano, oprócz art. 57 Prawa budowlanego, również przepisy k.p.a., co stanowi uchybienie.

W udzielonych w tym zakresie wyjaśnieniach⁵³ PINB Warszawski Zachodni wskazał, że *organ traktuje przepis art. 50 Kpa jako podstawę do wezwania do złożenia dodatkowego wyjaśnienia do złożonego zawiadomienia/wniosku*. Należy jednak zaznaczyć, co było już podnoszone we wcześniejszej części niniejszego dokumentu, że zawiadomienie o zakończeniu budowy nie inicjuje postępowania administracyjnego i przepisy k.p.a. nie mają w tym przypadku zastosowania.

- 8) W 4 sprawach⁵⁴ jednostka kontrolowana wystąpiła do inwestora lub kierownika budowy o złożenie wyjaśnień w sprawie. W jednej z nich⁵⁵ wystąpienie takie było połączone z wezwaniem do uzupełnienia dokumentacji.

W pozostałych 3 sprawach⁵⁶ wystosowano odrębne pisma wzywające do stawiennictwa w Inspektoracie i złożenia wyjaśnień. Powołano się przy tym na przepisy k.p.a., co stanowi uchybienie.

⁴⁹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁵⁰ PINB.7114.1417.19.

⁵¹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁵² PINB.7114.1013.04, PINB.7114.341.18, PINB.7114.1483.19, PINB.7114.424.14, PINB.7114.296.21, PINB.7114.1417.19, PINB.7114.348.17, PINB.7114.1511.17, PINB.7114.579.19, PINB.7114.156.19.

⁵³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁵⁴ PINB.7114.424.14, PINB.7114.554.19, PINB.7114.156.19, PINB.7114.579.19.

⁵⁵ PINB.7114.424.14.

⁵⁶ PINB.7114.554.19, PINB.7114.156.19, PINB.7114.579.19.

W wyjaśnieniach⁵⁷ PINB Warszawski Zachodni, podobnie jak w przypadku wezwań do uzupełnienia dokumentacji wskazał, że *organ traktuje przepis art. 50 Kpa jako podstawę do wezwania do złożenia dodatkowego wyjaśnienia do złożonego zawiadomienia/wniosku*.

Należy również zaznaczyć, że w 2⁵⁸ spośród ww. 3 spraw, w których wystosowywano odrębne pisma z wezwaniem do stawiennictwa w Inspektoracie, cel tej czynności był niezgodny z działaniami, które PINB Warszawski Zachodni faktycznie podejmował w stosunku do wezwanych osób, co stanowi nieprawidłowość. W wezwaniach wskazywano na konieczność wyjaśnienia kwestii związanych z budową, jednak z późniejszych działań jednostki kontrolowanej oraz udzielonych wyjaśnień⁵⁹ wynika, że faktycznie służyły one jedynie umożliwieniu nałożenia na kierowników budów mandatów karnych.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było obniżenie zaufania do PINB Warszawskiego Zachodniego ze strony osób, których dotyczyło opisane działanie.

Niezależnie od powyższych nieprawidłowości i uchybień należy pozytywnie ocenić inicjatywę jednostki kontrolowanej zmierzającą do pozyskania pełnego materiału dowodowego pozwalającego na prawidłowe załatwienie rozpatrywanych spraw. Czynności wyjaśniające muszą jednak mieścić się w ramach kompetencji przyznanych organom nadzoru budowlanego przez przepisy prawa i nie mogą wiązać się z nakładaniem na inwestorów czy inne podmioty nieuzasadnionych obowiązków. Za przykład prawidłowego sposobu działania w ramach procedury zawiadomienia o zakończeniu budowy można wskazać sprawy⁶⁰, w których PINB Warszawski Zachodni przeprowadził kontrole oddawanych do użytkowania obiektów korzystając z uprawnienia określonego w art. 81 ust. 4 Prawa budowlanego.

- 9) W 2 sprawach⁶¹ wystąpiły nieprawidłowości lub uchybienia związane ze stosowaniem przez pracowników Inspektoratu przepisów karnych Prawa budowlanego.

W pierwszej sprawie⁶² na kierownika budowy nałożono grzywnę w drodze mandatu karnego za czyn, który nie stanowił wykroczenia w rozumieniu Prawa budowlanego, co stanowi nieprawidłowość. Jako podstawę odpowiedzialności wskazano „*niezgodną ze stanem faktycznym dokumentację powykonawczą budowy*”. Niezgodność ta polegała na braku wyszczególnienia w oświadczeniu, o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2 lit. a Prawa budowlanego wszystkich odstępstw od projektu budowlanego wprowadzonych w toku robót budowlanych.

W wyjaśnieniach⁶³ kierownik jednostki kontrolowanej przyznał, że brak było podstawy prawnej dla nałożenia grzywny za ww. czyn. Należy zwrócić uwagę, że wspomniany mandat nie został przyjęty, a PINB Warszawski Zachodni nie występował do właściwego sądu z wnioskiem o ukaranie. Jak wskazano

⁵⁷ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁵⁸ PINB.7114.554.19, PINB.7114.156.19.

⁵⁹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁶⁰ PINB.7114.424.14, PINB.7114.296.21, PINB.7114.607.17, PINB.7114.176.19, PINB.7114.554.19, PINB.7114.1173.19, PINB.7114.1145.18, PINB.7114.156.19, PINB.7114.579.19, PINB.7114.762.18.

⁶¹ PINB.7114.554.19, PINB.7114.156.19.

⁶² PINB.7114.554.19.

⁶³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

w wyjaśnieniach⁶⁴ czynności tej nie podejmowano, ponieważ już na tamtym etapie sprawy jednostka kontrolowana zdawała sobie sprawę, że mandat nałożono bezpodstawnie.

Skutkiem nieprawidłowości było obniżenie zaufania do PINB Warszawskiego Zachodniego ze strony osoby, której ona dotyczyła.

W drugiej sprawie⁶⁵, w treści mandatu karnego błędnie określono kwalifikację prawną wykroczenia, co stanowi uchybienie.

- 10) Po zgromadzeniu materiału dowodowego, jednostka kontrolowana prawidłowo rozstrzygała sprawę poprzez milczące przyjęcie zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniesienie sprzeciwu w drodze decyzji administracyjnej.
- 11) Decyzje o sprzeciwie były wydawane z zachowaniem ustawowego terminu i były oparte o przesłanki uzasadnione przepisami prawa i ustalonym stanem faktycznym.
- 12) W jednej sprawie⁶⁶ jednostka kontrolowana nie wydała zaświadczenia, o którym mowa w art. 54 ust. 2 Prawa budowlanego, pomimo że inwestor wystąpił z wnioskiem o przyjęcie zawiadomienia przed upływem terminu na wniesienie sprzeciwu. Jednostka kontrolowana przyjęła zawiadomienia zgodnie z prośbą inwestora, jednak fakt ten został potwierdzony jedynie poprzez naniesienie adnotacji na ten dokument. Brak wydania wspomnianego zaświadczenia, które mogłoby dla inwestora stanowić realne i pewne potwierdzenie, że w stosunku do dokonanego przez niego zawiadomienia nie zostanie wniesiony sprzeciw - stanowił uchybienie.
- 13) W 13 sprawach⁶⁷ wystąpiły uchybienia związane ze zwracaniem inwestorowi dokumentów po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy.

W 6 sprawach⁶⁸ przekazano inwestorowi dokumenty, które nie podlegały zwrotowi, tj. potwierdzenia odbioru wykonanych przyłączy. Mając na uwadze, że jednostka kontrolowana pozostawiła w aktach spraw kopie tych dokumentów, jej działanie w tym zakresie stanowiło uchybienie. W wyjaśnieniach⁶⁹ kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że *organ każdorazowo zwraca inwestorowi oryginały dokumentów dotyczących przeglądu instalacji, dokumentacji geodezyjnej, dzienników budowy oraz protokołów odbioru przyłączy.*

W jednej sprawie⁷⁰ fakt dokonania zwrotu jednego z dokumentów nie został udokumentowany, co stanowi uchybienie. Kierownik jednostki kontrolowanej w wyjaśnieniach⁷¹ wskazał jedynie, że *w aktach brak jest adnotacji o przekazaniu inwestorowi dokumentacji (...).*

⁶⁴ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁶⁵ PINB.7114.156.19.

⁶⁶ PINB.7114.121.20.

⁶⁷ PINB.7114.1145.18, PINB.7114.579.19, PINB.7114.1511.17, PINB.7114.348.17, PINB.7114.1658.20, PINB.7114.159.19, PINB.7114.1756.20, PINB.7114.176.19, PINB.7114.296.21, PINB.7114.424.14, PINB.7114.554.19, PINB.7114.1013.04, PINB.7114.1173.19.

⁶⁸ PINB.7114.1145.18, PINB.7114.579.19, PINB.7114.1511.17, PINB.7114.348.17, PINB.7114.1658.20, PINB.7114.159.19.

⁶⁹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁷⁰ PINB.7114.1756.20.

⁷¹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

Wystąpiło także 6 przypadków⁷², w których dokumenty podlegające zwrotowi zostały przekazane inwestorowi ze zwłoką, tj. w terminie: od 13 dni do ponad 2 miesięcy⁷³, od dnia zakończenia sprawy. PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił⁷⁴, że termin zwrotu wynikał w tych sprawach z prośby inwestora, który chciał odebrać dokumentację osobiście. Działanie takie, jako wynikające z woli zawiadamiającego nie może być ocenione negatywnie w ramach niniejszej kontroli.

- 14) Kopie wszystkich decyzji wydanych w skontrolowanych sprawach zostały niezwłocznie przekazane Staroście Warszawskiemu Zachodniemu jako organowi administracji architektoniczno-budowlanej.
- 15) Kopie przyjętych bez sprzeciwu zawiadomień o zakończeniu budowy były przekazywane organowi podatkowemu właściwemu w sprawach podatku od nieruchomości. W 3 przypadkach⁷⁵ nastąpiło to jednak z naruszeniem terminu wynikającego z przepisów prawa⁷⁶, co stanowi uchybienie.
- 16) W 11 sprawach⁷⁷ wystąpiło uchybienie, polegające na prowadzeniu pod jednym znakiem kilku spraw dotyczących oddawania obiektu budowlanego do użytkowania.

W wyjaśnieniach⁷⁸ wskazano, że *inspektorat nadaje znak sprawy w momencie wpływu zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych i wszelka dokumentacja dotycząca danej inwestycji do ostatecznego jej zakończenia (...) rejestrowana jest pod tym samym znakiem sprawy.*

Reasumując, na 20 spraw poddanych kontroli w zakresie przyjmowania zawiadomień o zakończeniu budowy nieprawidłowości wystąpiły w 10⁷⁹ (50%), a uchybienia we wszystkich.

3. Negatywnie ocenia się prawidłowość prowadzenia przez PINB Warszawskiego Zachodniego postępowań w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego

Kontrolą w powyższym zakresie objęto 23 sprawy⁸⁰ rozpoczęte i zakończone w okresie od 1 lipca 2019 r. do 30 czerwca 2022 r.

⁷² PINB.7114.176.19, PINB.7114.296.21, PINB.7114.424.14, PINB.7114.554.19, PINB.7114.1013.04, PINB.7114.1173.19.

⁷³ PINB.7114.176.19 (13 dni), PINB.7114.296.21 (20 dni), PINB.7114.424.14 (ponad 2 miesiące), PINB.7114.554.19 (blisko miesiąc), PINB.7114.1013.04 (15 dni), PINB.7114.1173.19 (ponad miesiąc).

⁷⁴ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁷⁵ PINB.7114.1756.20, PINB.7114.1013.04, PINB.7114.341.18.

⁷⁶ Zgodnie z § 6 ust. 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 68) przekazanie kopii zawiadomień powinno nastąpić w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął termin do zgłoszenia sprzeciwu.

⁷⁷ PINB.7114.1173.19, PINB.7114.1013.04, PINB.7114.554.19, PINB.7114.176.19, PINB.7114.424.14, PINB.7114.607.17, PINB.7114.1145.18, PINB.7114.156.19, PINB.7114.579.19, PINB.7114.762.18, PINB.7114.1511.17.

⁷⁸ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁷⁹ PINB.7114.1013.04, PINB.7114.1417.19, PINB.7114.341.18, PINB.7114.1483.19, PINB.7114.424.14, PINB.7114.296.21, PINB.7114.348.17, PINB.7114.554.19, PINB.7114.156.19, PINB.7114.1511.17.

⁸⁰ PINB.7114.612.20 (w zakresie dot. wniosku z 31 sierpnia 2021 r.), PINB.7114.1304.18 (w zakresie dot. wniosku z 14 sierpnia 2020 r.), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego), PINB.7114.470.19, PINB.7114.833.14 (w zakresie dot. wniosku z 16 lipca 2021 r.), PINB.7114.67.19 (w zakresie dot.

Poczyniono w nich następujące ustalenia:

- 1) Wszystkie zbadane sprawy pozostawały we właściwości rzeczowej i miejscowej PINB Warszawskiego Zachodniego.
- 2) W 3 sprawach⁸¹ stwierdzono nieprawidłowość lub uchybienie związane z zastosowanym trybem postępowania w okresie obowiązywania art. 31zy¹ ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych⁸².

W pierwszej⁸³ z ww. 3 spraw prowadzono postępowanie w procedurze przewidzianej dla wniosków o pozwolenie na użytkowanie, ponieważ jak wyjaśnił⁸⁴ kierownik jednostki kontrolowanej, *we wniosku (...) inwestor wskazał, iż do całkowitego wykończenia pozostało wykonanie tzw. „białego montażu”, zatem inspektor postanowił przyjrzeć się bliżej przedmiotowej inwestycji zanim wydane zostało pozwolenie na użytkowanie*. Należy uznać, że PINB Warszawski Zachodni stosował właściwy tryb działania, jednak z udzielonych wyjaśnień wynika, że opierał się w tym zakresie o niewłaściwe przesłanki, co stanowi uchybienie. Art. 31zy¹ ustawy Covid-19 od początku swojego funkcjonowania wyłączał bowiem ze stosowania art. 55 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, w którym jest mowa o konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie, jeśli przystąpienie do niego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

W pozostałych 2⁸⁵ spośród ww. 3 spraw inwestor wprawdzie złożył wniosek o pozwolenie na użytkowanie, jednak tego samego dnia wystąpił z podaniem, z którego wynikało, że oczekuje on, aby sprawa była rozpatrywana w procedurze przewidzianej dla zawiadomienia o zakończeniu budowy, zgodnie z art. 31zy¹ ustawy Covid-19. Pomimo to PINB Warszawski Zachodni wydał w tych 2 sprawach decyzje w sprawie pozwolenia na użytkowanie (odmowne) na podstawie art. 59 ust. 1 Prawa budowlanego. Jednostka kontrolowana działała zatem wbrew jednoznacznie wyrażonej woli inwestora, co stanowi nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej nie ustosunkował się do kwestii niezastosowania wspomnianego przepisu ustawy Covid-19, natomiast wskazał⁸⁶, że *przyczyną wydania decyzji odmownej dla budynku było to, że inwestor zrealizował inwestycję niezgodnie z (...) pozwoleniem na budowę*.

wniosku z 20 listopada 2019 r.), PINB.7114.1624.17 (w zakresie dot. wniosku z 28 maja 2020 r.), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek D1), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek E5), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.), PINB.7114.1699.20 (w zakresie dot. wniosku z 6 kwietnia 2022 r.), PINB.7141.48.20, PINB.7141.672.19, PINB.7114.1099.18, PINB.7114.303.18 (w zakresie dot. wniosku z 20 września 2019 r.), PINB.7114.1380.18 (w zakresie dot. wniosku z 23 marca 2020 r.), PINB.7114.14.21 (w zakresie dot. wniosku z 12 sierpnia 2021 r.), PINB.7114.434.18 (w zakresie dot. wniosku z 12 lipca 2021 r.), PINB.7114.446.18 (w zakresie dot. wniosku z 17 lipca 2020 r.), PINB.7114.1498.18, PINB.7114.112.19 (w zakresie dot. wniosku z 11 lutego 2020 r.), PINB.7114.1354.18 (w zakresie dot. wniosku z 31 lipca 2019 r.).

⁸¹ PINB.7114.612.20, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek D1), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek E5).

⁸² Dz.U. z 2021 r., poz. 2095 z późn. zm., zwana dalej ustawą Covid-19.

⁸³ PINB.7114.612.20.

⁸⁴ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁸⁵ PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek D1), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek E5).

⁸⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

- 3) W jednej sprawie⁸⁷ PINB Warszawski Zachodni prowadził postępowanie na podstawie wniosku złożonego przez osobę, która nie przedłożyła do akt sprawy oryginału lub urzędowo poświadczonego odpisu pełnomocnictwa, co stanowi nieprawidłowość.

W udzielonych wyjaśnieniach⁸⁸ kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że pełnomocnictwo znajdowało się w aktach sprawy. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że PINB Warszawski Zachodni prowadził w tym przypadku pod jednym znakiem kilka spraw administracyjnych. Dokument pełnomocnictwa rzeczywiście znajdował się w teczce aktowej, jednak został on złożony w ramach innego postępowania (zainicjowanego innym wnioskiem). Należy zaznaczyć, że każdy wniosek o pozwolenie na użytkowanie inicjuje odrębne postępowanie administracyjne, w którym każdorazowo konieczne jest, aby pełnomocnik przedłożył oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa.

W ramach niniejszej kontroli nie stwierdzono, żeby inwestor kwestionował postępowanie, w którym wystąpiła ww. nieprawidłowość. Należy zatem stwierdzić, że w tym przypadku nie wywołała ona negatywnego skutku.

- 4) W 2 sprawach⁸⁹ jednostka kontrolowana nie posiadała części wymaganych dokumentów, jednak nie podejmowała działań zmierzających do ich uzupełnienia, co stanowi nieprawidłowość. W tych przypadkach inwestorzy nie przedłożyli:

- a) oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56 Prawa budowlanego (w przedłożonym oświadczeniu inwestor wskazał jedynie, że sprzeciwu lub uwag nie wniosła Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna)⁹⁰.

PINB Warszawski Zachodni wskazał⁹¹, że (...) *stanowisko KPP SP (...) w przedmiotowej sprawie zostało złożone w oryginale przez inwestora przy wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie co potwierdza wykaz dokumentów, które zostały zwrócone inwestorowi (...)*. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że przepisy Prawa budowlanego nakładają na inwestora obowiązek dołączenia do wniosku o pozwolenie na użytkowanie oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56 Prawa budowlanego, tj. Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej. Ewentualne dokumenty pochodzące bezpośrednio od tych organów nie mogą wspomnianego oświadczenia zastępować. Dodatkowo, w omawianej sprawie PINB Warszawski Zachodni zwrócił wnioskodawcy przedłożone stanowisko Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej. W aktach sprawy brak jest zatem jakiegokolwiek potwierdzenia, że faktycznie organ ten nie wniósł sprzeciwu lub uwag względem zamiaru przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.

- b) oświadczenia kierownika budowy, o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2 lit. a Prawa budowlanego potwierdzonego przez inspektora nadzoru inwestorskiego⁹².

⁸⁷ PINB.7114.470.19.

⁸⁸ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁸⁹ PINB.7114.1304.18, PINB.7114.1624.17.

⁹⁰ PINB.7114.1304.18.

⁹¹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁹² PINB.7114.1624.17.

W wyjaśnieniach⁹³ wskazano, że *zgodnie ze złożonym zawiadomieniem, o terminie rozpoczęcia robót budowlanych, inwestor prowadził roboty budowlane wyłącznie z pomocą kierownika budowy (...). Kierownik ten również dokonywał wpisów w dzienniku budowy wraz z kierownikami robót oraz inspektorami z poszczególnych branż budowlanych. Inspektor Nadzoru inwestorskiego nie został ustanowiony. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że inwestor może ustanowić i odwołać inspektora nadzoru inwestorskiego wedle własnego uznania na każdym etapie prowadzonych robót. Skuteczność tej czynności nie jest przy tym uzależniona od zawiadomienia o niej organu nadzoru budowlanego. W omawianej sprawie w dzienniku budowy znajdowały się dane ustanowionego inspektora nadzoru oraz jego wpisy, z których jednoznacznie wynikało, że kontrolował on budowę pod względem jej zgodności z projektem, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Osoba ta odbierała roboty budowlane ulegające zakryciu, jak również potwierdzała faktyczne wykonanie robót. Wykonywała zatem zadania, które Prawo budowlane przypisuje inspektorowi nadzoru inwestorskiego (art. 25 Prawa budowlanego). W związku z tym oświadczenie kierownika budowy, o którym w art. 57 ust. 1 pkt 2 lit. a, w sytuacji wprowadzenia podczas robót nieistotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego, powinno być przez tę osobę potwierdzone.*

Powyższa nieprawidłowość skutkowałą udzieleniem pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych, pomimo braku dokumentacji niezbędnej do dokonania oceny czy zostały one wykonane w sposób zgodny z zatwierdzonym projektem budowlanym i przepisami prawa.

- 5) W 7 sprawach⁹⁴ wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie były niezgodne z obowiązującym wzorem⁹⁵ lub nie zawierały wszystkich wymaganych informacji (pkt 6 wniosku o pozwolenie na użytkowanie przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych – „informacje o robotach budowlanych pozostałych do wykonania”)⁹⁶, a PINB Warszawski Zachodni nie podjął żadnych działań zmierzających do usunięcia tego braku, co stanowi uchybienie.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁹⁷, że *organ z uwagi na szybko zmieniające się otoczenie prawno-legislacyjne oraz dużą liczbę prowadzonych postępowań administracyjnych, nie wezwał inwestora do zmiany wzoru formularza zgodnego ze wzorem ustalonym przywołanym rozporządzeniem.*

Takich samych wyjaśnień⁹⁸ udzielił PINB Warszawski Zachodni w kwestii braku we wniosku informacji o robotach budowlanych pozostałych do wykonania. Dodał przy tym, że *(...) organ każdorazowo weryfikuje oświadczenia inwestorów lub ich brak podczas wyznaczanych czynności kontrolnych.*

⁹³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁹⁴ Zastosowane w sprawach: PINB.7114.612.20, PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego), PINB.7114.833.14, PINB.7114.1699.20, PINB.7114.434.18, PINB.7114.14.21.

⁹⁵ Określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 2 kwietnia 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wniosku o pozwolenie na użytkowanie (Dz.U. poz. 913) lub w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z 31 marca 2022 r. w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wniosku o pozwolenie na użytkowanie (Dz. U. poz. 715).

⁹⁶ PINB.7114.1699.20.

⁹⁷ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

⁹⁸ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

Dodatkowo, w jednej⁹⁹ ze wspomnianych 7 spraw na wniosku znajdowały się zmiany i dopiski nieopatrzone informacją, kto i kiedy ich dokonał. Jednostka kontrolowana nie podjęła działań zmierzających do wyjaśnienia od kogo pochodziły naniesione w ten sposób dane, co stanowi uchybienie. W wyjaśnieniach¹⁰⁰ kierownik jednostki kontrolowanej zaznaczył, że *wnioskodawcy składając dokumentację sami ją wypełniają treścią jaka znajduje się w aktach sprawy (...). Organ sam nie dokonuje zmian w treści dokumentacji.*

Przed wprowadzeniem wspomnianych wcześniej wzorów PINB Warszawski Zachodni opracował i udostępnił inwestorom własne formularze wniosków o pozwolenie na użytkowanie, analogicznie jak zrobił to w przypadku wzorów zawiadomień o zakończeniu budowy (co zostało szczegółowo opisane na stronach 5 i 6 przedmiotowego wystąpienia). Inicjatywę taką należy ocenić pozytywnie, jednak trzeba zwrócić uwagę na uchybienia¹⁰¹ dotyczące treści tych druków (opisane na stronach jw.).

- 6) W 7 sprawach¹⁰² jednostka kontrolowana wezwała inwestorów do przedłożenia dokumentów, które nie były wymagane w procedurze udzielania pozwolenia na użytkowanie, co stanowi nieprawidłowość. Dotyczyło to:

- a) inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej¹⁰³.

W wyjaśnieniach¹⁰⁴ wskazano, że wzywając do przedłożenia ww. inwentaryzacji (...) *kierowano się art. 57 ustawy prawo budowlane*. Zagadnienie nakładania obowiązku przedłożenia ww. inwentaryzacji zostało już szczegółowo omówione we wcześniejszej części niniejszego dokumentu (str. 6). Zaprezentowane tam stanowisko znajduje zastosowanie również do postępowań w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie.

- b) „bilansów terenu dla budynków”¹⁰⁵.

Odnosnie bilansów terenu wyjaśniono, że *wezwanie wynikało z przedłożonej dokumentacji powykonawczej i wykazanych zmian (...) na kopiach rysunku zagospodarowania terenu*. Należy podkreślić, że przepisy prawa wskazują precyzyjnie zakres obowiązków inwestora w przypadku składania wniosku o pozwolenie na użytkowanie obiektu, który został wykonany z nieistotnymi odstępstwami od projektu budowlanego. Mówi o tym art. 57 ust. 2 Prawa budowlanego, zgodnie z którym w takim przypadku inwestor dołącza kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby - uzupełniający opis tych zmian. Ponadto oświadczenie kierownika budowy, o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2 lit. a powinno być wtedy potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony. Spełnienie tych wymogów

⁹⁹ PINB.7114.1699.20.

¹⁰⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁰¹ Formularze zastosowane w sprawach: PINB.7114.833.14, PINB.7114.1304.18, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek D1), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek E5), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.), PINB.7114.1624.17.

¹⁰² PINB.7114.67.19, PINB.7114.1380.18, PINB.7114.446.18, PINB.7114.303.18, PINB.7114.1354.18, PINB.7114.1498.18, PINB.7114.1176.20.

¹⁰³ PINB.7114.67.19.

¹⁰⁴ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁰⁵ PINB.7114.446.18.

w połączeniu z pozostałymi dokumentami wykazanymi w art. 57 Prawa budowlanego oraz ustaleniami kontroli obowiązkowej dostarcza organowi nadzoru budowlanego informacji wystarczających dla rozpatrzenia sprawy dotyczącej udzielenia pozwolenia na użytkowanie.

c) protokołów:

- odbioru przyłącza elektroenergetycznego¹⁰⁶;
- odbioru przyłącza gazowego¹⁰⁷.

W wyjaśnieniach¹⁰⁸ wskazano, że wzywając do przedłożenia ww. protokołów (...) *kierowano się art. 57 ustawy prawo budowlane*. Zagadnienie nakładania obowiązku przedłożenia potwierdzeń odbioru ww. przyłączy zostało już szczegółowo omówione we wcześniejszej części niniejszego dokumentu (str. 6 i 7). Zaprezentowane tam stanowisko znajduje odpowiednio zastosowanie również do postępowań w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie.

d) karty ewidencyjnej do spraw statystycznych¹⁰⁹.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹¹⁰, że w tym przypadku (...) *kierowano się wytycznymi GUS, który zobligował (...) Organ do przesyłania sprawozdań zawierających zakres danych objętych niniejszą kartą*. Zagadnienie nakładania obowiązku przedłożenia ww. karty zostało już szczegółowo omówione we wcześniejszej części niniejszego dokumentu (str. 8). Zaprezentowane tam stanowisko znajduje odpowiednio zastosowanie również do postępowań w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie.

Opisana wyżej nieprawidłowość skutkowała nieuzasadnionym wydłużeniem czasu załatwienia sprawy.

7) W kierowanych do inwestorów wezwaniach do uzupełnienia braków wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie jednostka kontrolowana każdorazowo przywoływała prawidłową podstawę prawną swoich działań.

8) W 2 sprawach¹¹¹ PINB Warszawski Zachodni wydał decyzję odmawiającą udzielenia pozwolenia na użytkowanie bez przeprowadzenia kontroli obowiązkowej, co stanowi nieprawidłowość. Rozstrzygnięcia te oparto na ustaleniu, że obiekty nie nadają się do użytkowania ze względu na niezakończone roboty związane z zagospodarowaniem terenu lub brak dostępu do terenu inwestycji z drogi publicznej. Okoliczności te zostały wykazane w toku kontroli przeprowadzonych w trybie art. 81a Prawa budowlanego¹¹², które były ograniczone jedynie do kwestii związanych ze stanem zaawansowania budowy.

Przedstawiając wyjaśnienia¹¹³ w tych sprawach kierownik jednostki kontrolowanej przedłożył protokół kontroli obowiązkowej, jednak dokument ten został sporządzony w innym postępowaniu, już po zakończeniu ww. 2 spraw¹¹⁴.

¹⁰⁶ PINB.7114.67.19, PINB.7114.1498.18.

¹⁰⁷ PINB.7114.67.19, PINB.7114.303.18, PINB.7114.1498.18.

¹⁰⁸ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁰⁹ PINB.7114.67.19, PINB.7114.1380.18, PINB.7114.446.18, PINB.7114.1354.18, PINB.7114.1176.20.

¹¹⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹¹¹ PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek D1), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek E5).

¹¹² Oba obiekty były realizowane na podstawie tego samego pozwolenia na budowę.

¹¹³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było niedokonanie przez organ nadzoru budowlanego ustaleń w pełnym zakresie wymaganym w ramach procedury oddawania obiektu budowlanego do użytkowania.

- 9) W jednej sprawie¹¹⁵ zawiadomienie o terminie kontroli obowiązkowej wystosowano do inwestora ze zwłoką, tj. 22 dnia¹¹⁶ po przedłożeniu kompletnego wniosku, co stanowi uchybienie.

W wyjaśnieniach¹¹⁷ kierownik jednostki kontrolowanej odniósł się jedynie do zaistniałej w ww. sprawie zwłoki w przeprowadzeniu kontroli, a pominął kwestię opóźnionego zawiadomienia o niej. PINB Warszawski Zachodni wskazał, że (...) *termin został dostosowany do prośby telefonicznej inwestora, a organ miał na uwadze słuszny interes strony.*

Należy dodatkowo zaznaczyć, że w 9 sprawach¹¹⁸ brak jest możliwości ustalenia daty, w której faktycznie dokonano zawiadomienia o terminie kontroli obowiązkowej, co wynika z uchybień w zakresie dokumentowania podejmowanych czynności.

W 7¹¹⁹ z ww. 9 spraw fakt dokonania zawiadomienia nie został w ogóle udokumentowany. Z udzielonych wyjaśnień¹²⁰ wynika, że w tych przypadkach termin kontroli był uzgadniany telefonicznie lub osobiście, natomiast z *powodu konieczności rozpatrzenia dużej ilości spraw (...) zapomniano napisać na wniosku daty umówionej kontroli.* Natomiast w kolejnych 2 sprawach¹²¹ na wnioskach znajdują się adnotacje o wyznaczonym terminie kontroli, jednak brak jest danych o dacie, w której dokonano zawiadomienia.

- 10) W 3 sprawach¹²² kontrole obowiązkowe zostały przeprowadzone po upływie 21-dniowego terminu¹²³, w którym czynność ta powinna zostać przeprowadzona.

W jednej¹²⁴ z tych spraw naruszenie ww. terminu wynikało z opóźnienia w wystosowaniu zawiadomienia o kontroli, co zostało już ocenione we wcześniejszej części niniejszego dokumentu.

W pozostałych 2 sprawach¹²⁵ wspomniana zwłoka stanowiła uchybienie. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹²⁶, że termin kontroli został (...)

¹¹⁴ Kontrolę tę przeprowadzono 2 października 2020 r. na podstawie wezwania z 22 września 2020 r., podczas gdy obie decyzje w omawianych sprawach zostały wydane już 16 września 2020 r.

¹¹⁵ PINB.7114.446.18.

¹¹⁶ Zgodnie z art. 59c ust. 1 Prawa budowlanego o terminie obowiązkowej kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania albo uzupełnionego wezwania.

¹¹⁷ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 10 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹¹⁸ PINB.7114.612.20, PINB.7114.470.19, PINB.7114.1624.17, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.), PINB.7141.48.20, PINB.7114.112.19, PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego), PINB.7114.1099.18.

¹¹⁹ PINB.7114.612.20, PINB.7114.470.19, PINB.7114.1624.17, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.), PINB.7141.48.20, PINB.7114.112.19, PINB.7114.1099.18.

¹²⁰ Pisma PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 i 10 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹²¹ PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego).

¹²² PINB.7114.446.18, PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego).

¹²³ PINB.7114.446.18 – 38 dni, PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły) – 26 dni, PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego) – 26 dni.

¹²⁴ PINB.7114.446.18.

ustalony pomiędzy inspektorem, a inwestorem. Termin ten został ustalony mając na uwadze słuszny interes strony związany z opóźnieniem terminu kontroli, tak aby strona mogła w niej czynnie uczestniczyć.

- 11) W 5 sprawach¹²⁷ protokoły z kontroli obowiązkowych były niezgodne z obowiązującym wzorem¹²⁸, co stanowi uchybienie.

W wyjaśnieniach¹²⁹ kierownik jednostki kontrolowanej wskazywał, że protokoły sporządzano na formularzach, którymi (...) w dniu kontroli dysponował inspektor. Brak protokołu zgodnego ze wzorem (...) mógł być spowodowany szybko zmieniającym się otoczeniem prawno-legislacyjnym, jak również koniecznością rozpatrzenia dużej ilości spraw.

- 12) W 5 przypadkach¹³⁰ wystąpiły nieprawidłowości lub uchybienia w zakresie rzetelności kontroli obowiązkowej lub sporządzonego w jej wyniku protokołu.

W jednej z ww. spraw¹³¹ protokół nie zawierał pełnej informacji o wprowadzonych w toku budowy odstępstwach od zatwierdzonego projektu budowlanego, co stanowi nieprawidłowość. W wyjaśnieniach¹³² kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że w protokole z kontroli obowiązkowej we wnioskach wskazano, że wnioskowana część budynku będzie zdalna do użytkowania po przedłożeniu prawidłowej dokumentacji powykonawczej uwzględniającej wszystkie zmiany nieistotne. (...) w ww. dokumentacji złożonej do PINB 28.08.2020 inwestor wykazał wszystkie zmiany nieistotne w tym zmianę lokalizacji placu zabaw i śmietnika.

W tej samej sprawie¹³³ w protokole kontroli obowiązkowej zawarte zostały zapisy wykraczające poza jej zakres, co stanowi uchybienie. W dokumencie tym, w części przeznaczonej na wnioski, wyszczególniono dokumenty, których przedłożenie będzie konieczne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Należy zaznaczyć, że kontrola obowiązkowa ma określoną funkcję i cel, w których nie mieści się dokonywanie analizy kompletności czy prawidłowości przedłożonej przez inwestora dokumentacji. Dodatkowo wśród wymaganych dokumentów wyszczególniono m.in. „rysunek zagospodarowania wraz z bilansem terenu”. Przepisy Prawa budowlanego nie nakładają na inwestora obowiązku dołączenia do wniosku o pozwolenie na użytkowanie takiego dokumentu. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹³⁴, że wskazując dokumenty wymagające uzupełnienia w protokole kontroli obowiązkowej kierowano się zmianami nieistotnymi, które zostały wykryte przez inspektora podczas kontroli.

¹²⁵ PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego).

¹²⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹²⁷ PINB.7114.1699.20, PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego), PINB.7114.470.19, PINB.7114.434.18.

¹²⁸ Określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 15 września 2021 r. w sprawie wzoru protokołu obowiązkowej kontroli (Dz. U. poz. 1719).

¹²⁹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹³⁰ PINB.7114.1304.18, PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7114.833.14, PINB.7114.67.19, PINB.7114.1624.17.

¹³¹ PINB.7114.1304.18.

¹³² Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹³³ PINB.7114.1304.18.

¹³⁴ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

Również w jednej sprawie¹³⁵ w punkcie protokołu kontroli obowiązkowej przeznaczonym na zapisy o robotach budowlanych pozostających do wykonania wyszczególniono prace nieobjęte projektem budowlanym, których realizacja wymagała od inwestora uzyskania odrębnego pozwolenia na budowę, co stanowi nieprawidłowość. W sprawie tej obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie został nałożony decyzją PINB Warszawskiego Zachodniego o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego. W protokole kontroli obowiązkowej wskazano, że do wykonania pozostało dokończenie instalacji wentylacji grawitacyjnej, której nie przewidywał zatwierdzony projekt budowlany zamienny. Wykonanie tej instalacji zostało zakwalifikowane przez projektanta jako nieistotne odstępnie od projektu budowlanego. Należy podkreślić, że wspomniana decyzja PINB Warszawskiego Zachodniego nie udzielała inwestorowi pozwolenia na wznowienie robót, zatem nieuzasadnione było wskazywanie w protokole kontroli obowiązkowej, że do wykonania pozostały prace, które w ogóle nie powinny być prowadzone. W wyjaśnieniach¹³⁶ wskazano, że *protokół z kontroli obowiązkowej w pkt. 8.5 wskazuje na część robót, które nie zostały wykonane w danym obiekcie budowlanym. Podczas kontroli inspektor ustalił, że nie dokończono wykonania wentylacji grawitacyjnej, którą postanowiono wykonać po wydaniu przez PINB decyzji zatwierdzającej projekt budowlany zamienny. Ww. instalacja zakwalifikowana została przez projektanta do odstępnień nieistotnych (...).*

W kolejnej sprawie¹³⁷ w protokole kontroli obowiązkowej nie uzupełniono jednej z wymaganych pozycji (daty przeprowadzenia kontroli), co stanowi uchybienie. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹³⁸, że było to wynikiem omyłki.

W jednym przypadku¹³⁹, w protokole wyszczególniono kategorię tylko jednego z obiektów budowlanych objętych postępowaniem¹⁴⁰, co stanowi uchybienie. Jak wyjaśniono¹⁴¹ (...) *kategoria obiektu określona w protokole z kontroli obowiązkowej została podstawie danych zawartych w zatwierdzonym projekcie budowlanym (...).*

W 2 sprawach¹⁴² w protokole kontroli obowiązkowej wskazano, że dla budowy nie został ustanowiony inspektor nadzoru inwestorskiego. Natomiast z kopii stron dziennika budowy znajdujących się w przedstawionych do kontroli aktach spraw wynika, że inwestor takich inspektorów ustanawiał. W protokołach kontroli obowiązkowych znalazły się zatem błędne informacje w tym zakresie, co stanowi uchybienie. W wyjaśnieniach¹⁴³ kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że *zgodnie ze złożonym zawiadomieniem o terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor prowadził roboty budowlane wyłącznie z pomocą kierownika budowy (...). Kierownik ten również dokonywał wpisów w dzienniku budowy wraz z kierownikami robót oraz inspektorami z poszczególnych branż budowlanych. Inspektor Nadzoru inwestorskiego nie został ustanowiony. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że inwestor może ustanowić i odwołać inspektora*

¹³⁵ PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły).

¹³⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹³⁷ PINB.7114.833.14.

¹³⁸ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹³⁹ PINB.7114.67.19.

¹⁴⁰ Do użytku oddawana była część budynku hali magazynowej oraz budynek biurowy.

¹⁴¹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁴² PINB.7114.67.19, PINB.7114.1624.17.

¹⁴³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

nadzoru inwestorskiego wedle własnego uznania na każdym etapie prowadzonych robót. Skuteczność tej czynności nie jest uzależniona od zawiadomienia o niej organu nadzoru budowlanego. W omawianych sprawach w dzienniku budowy znajdowały się dane ustanowionych inspektorów nadzoru oraz ich wpisy, z których jednoznacznie wynikało, że kontrolowali oni budowy pod względem ich zgodności z projektem, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Wykonywali zatem zadania, które Prawo budowlane przypisuje inspektorowi nadzoru inwestorskiego (art. 25 Prawa budowlanego).

Wskutek opisanych wyżej nieprawidłowości dotyczących błędów lub braków w protokołach kontroli obowiązkowych dokumenty te nie posiadały wymaganej przez przepisy Prawa budowlanego mocy dowodowej lub wprowadzały w błąd co do stanu faktycznego sprawy.

- 13) Wszystkie protokoły kontroli obowiązkowych zostały przekazane Mazowieckiemu WINB oraz GINB w formie elektronicznej, przy wykorzystaniu systemu RKO¹⁴⁴. W 7 sprawach¹⁴⁵ nastąpiło to jednak ze zwłoką (w terminie od 15 do 78 dni¹⁴⁶), co stanowi uchybienie.

W 14 sprawach¹⁴⁷ wystąpiły ponadto uchybienia polegające na zamieszczeniu w systemie elektronicznym danych niezgodnych ze stanem faktycznym lub zapisami protokołu kontroli obowiązkowej sporządzonego w formie papierowej. Dotyczyły one:

- adresu inwestora¹⁴⁸,
- kategorii obiektu budowlanego¹⁴⁹,
- charakteru uczestnictwa w kontroli jednego z pracowników Inspektoratu¹⁵⁰,
- nazwiska pełnomocnika inwestora uczestniczącego w kontroli¹⁵¹,
- nazwiska projektanta¹⁵²,
- nazwiska inspektora nadzoru budowlanego¹⁵³,
- nazwiska kierownika budowy¹⁵⁴,
- izby samorządu zawodowego, której członkiem był kierownik budowy i projektant¹⁵⁵,
- numeru uprawnień budowlanych kierownika budowy¹⁵⁶,
- informacji o uzupełnieniu wezwania do przeprowadzenia kontroli¹⁵⁷,

¹⁴⁴ Elektroniczny rejestr kontroli obowiązkowych.

¹⁴⁵ PINB.7114.1304.18, PINB.7114.833.14, PINB.7141.48.20, PINB.7114.1380.18, PINB.7114.14.21, PINB.7114.446.18, PINB.7114.112.19.

¹⁴⁶ PINB.7114.14.21 (15 dni), PINB.7114.446.18 (18 dni), PINB.7114.1304.18 (23 dni), PINB.7114.833.14 (28 dni), PINB.7114.1380.18 (57 dni), PINB.7141.48.20 (59 dni), PINB.7114.112.19 (78 dni).

¹⁴⁷ PINB.7114.1304.18, PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego), PINB.7114.833.14, PINB.7114.1624.17, PINB.7114.1699.20, PINB.7141.48.20, PINB.7141.672.19, PINB.7114.1099.18, PINB.7114.14.21, PINB.7114.446.18, PINB.7114.1498.18, PINB.7114.112.19, PINB.7114.1354.18.

¹⁴⁸ PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego), PINB.7114.14.21, PINB.7114.1498.18, PINB.7114.1354.18.

¹⁴⁹ PINB.7114.14.21.

¹⁵⁰ PINB.7114.14.21.

¹⁵¹ PINB.7114.1304.18.

¹⁵² PINB.7114.833.14, PINB.7114.1354.18.

¹⁵³ PINB.7141.672.19.

¹⁵⁴ PINB.7114.14.21.

¹⁵⁵ PINB.7141.48.20.

¹⁵⁶ PINB.7114.1099.18.

- ustaleń w zakresie wykonania urządzeń budowlanych¹⁵⁸,
- ustaleń w zakresie nieistotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego¹⁵⁹,
- ustaleń w zakresie wykonania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem¹⁶⁰,
- informacji o niewykonaniu części robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę i projektem budowlanym¹⁶¹,
- wykazu niewykonanych robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem budowlanym¹⁶²,
- terminu wykonania robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem budowlanym¹⁶³,
- opisu odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego¹⁶⁴;
- wniosków końcowych¹⁶⁵.

14) W jednym przypadku¹⁶⁶ wystąpiła nieprawidłowość związana ze stosowaniem przez pracownika Inspektoratu przepisów karnych Prawa budowlanego.

W sprawie tej w toku kontroli obowiązkowej na pełnomocnika inwestora został nałożony mandat karny za „*brak prawidłowej dokumentacji powykonawczej zgodnie z art. 93 pkt 10 Pb*”. Z akt sprawy oraz udzielanych w toku niniejszej kontroli wyjaśnień¹⁶⁷ wynika, że główną podstawą do nałożenia mandatu był fakt, że do wniosku o pozwolenie na użytkowania załączone było oświadczenie kierownika budowy, w którym nie zostały wyszczególnione wszystkie odstępstwa od projektu budowlanego wprowadzone w trakcie robót budowlanych. Czyn taki nie stanowi wykroczenia, którego popełnienie mogłoby podlegać karze grzywny nakładanej w drodze mandatu karnego. Pracownik Inspektoratu wymierzając karę działał zatem bez umocowania w obowiązujących przepisach prawa, co stanowi nieprawidłowość. Dodatkowo należy zaznaczyć, że brak jest podstaw prawnych dla uznania, że oświadczenie kierownika budowy musi zawierać wykaz odstępstw od projektu budowlanego. Ponadto oświadczenie takie składa właśnie kierownik budowy. Nie można karać inwestora czy jego pełnomocnika za niewykonanie lub nieprawidłowe wykonanie obowiązku ciążącego na innym uczestniku procesu budowlanego. Trzeba także zauważyć, że PINB Warszawski Zachodni był niekonsekwentny w swojej działalności w przypadkach stwierdzenia, że dokumentacja przedłożona do wniosku o pozwolenie na użytkowanie była niekompletna lub posiadała braki czy nieścisłości. Wystąpiło wiele przypadków, w których jednostka kontrolowana stwierdzała takie braki (co potwierdzają wystosowywane przez nią wezwania do uzupełnienia dokumentacji)¹⁶⁸ i nie

¹⁵⁷ PINB.7114.1699.20.

¹⁵⁸ PINB.7114.1699.20.

¹⁵⁹ PINB.7114.1699.20.

¹⁶⁰ PINB.7114.1099.18.

¹⁶¹ PINB.7114.1624.17.

¹⁶² PINB.7114.14.21, PINB.7114.1498.18.

¹⁶³ PINB.7114.446.18, PINB.7114.112.19.

¹⁶⁴ PINB.7114.1380.18.

¹⁶⁵ PINB.7114.1380.18.

¹⁶⁶ PINB.7114.1304.18.

¹⁶⁷ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁶⁸ PINB.7114.67.19, PINB.7114.1699.20, PINB.7114.1099.18, PINB.7114.303.18, PINB.7114.1354.18, PINB.7114.1380.18, PINB.7114.446.18, PINB.7114.1498.18, PINB.7114.112.19.

nakładała w związku z tym mandatu karnego na inwestora, jego pełnomocnika, czy inne osoby.

Skutkiem ww. nieprawidłowości jest konieczność poinformowania właściwego sądu o zaistnieniu przesłanki do uchylenia mandatu karnego z urzędu wskazanej w art. 101 § 1 kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia¹⁶⁹. W dalszej kolejności, następstwem może być także konieczność zwrotu pełnomocnikowi inwestora kwot wynikających z nałożonego mandatu, o ile mandat ten został opłacony.

- 15) W 2 sprawach¹⁷⁰ PINB Warszawski Zachodni nie zgromadził materiału dowodowego, który w pełni wyjaśniałby stan faktyczny sprawy, co stanowi nieprawidłowość.

W pierwszym przypadku¹⁷¹ nie zostało w sposób niebudzący wątpliwości wyjaśnione, czy wniosek inwestora dotyczył przystąpienia do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, czy też obejmował całą inwestycję. W sprawie tej z samego wniosku o pozwolenie na użytkowanie nie wynikało, żeby dotyczył on części obiektu, jednak dołączone oświadczenie kierownika budowy odnosiło się tylko do pierwszego z dwóch etapów inwestycji. Według pozwolenia na budowę w tym etapie miał zostać wykonany m.in. parter budynku biurowego, a w drugim – kolejne dwie kondygnacje tego obiektu. Z wyjaśnień¹⁷² PINB Warszawskiego Zachodniego wynika, że w ocenie jednostki kontrolowanej nie budziło wątpliwości, że wniosek faktycznie obejmuje jedynie pierwszy etap inwestycji. Okoliczność ta nie wynika jednak bezspornie z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Jedynym dokumentem wskazującym na taki faktyczny zakres wniosku było wspomniane oświadczenie kierownika budowy. Ani z pozostałych dokumentów przedłożonych przez inwestora, ani z protokołu kontroli obowiązkowej, ani z samej decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie nie wynika, żeby postępowanie dotyczyło tylko jednej z planowanych 3 kondygnacji budynku biurowego. Potwierdzeniem stanowiska jednostki kontrolowanej w tym zakresie może być fakt, że inwestor w późniejszym terminie złożył kolejny wniosek o pozwolenie na użytkowanie obejmujący tym razem drugi etap budowy budynku biurowego. Informacja ta jako późniejsza niż omawiane postępowanie nie może mieć wpływu na ocenę działania PINB Warszawskiego Zachodniego w sprawie. Należy zatem stwierdzić, że materiał dowodowy, na podstawie którego PINB Warszawski Zachodni wydał decyzję był niepełny i niejednoznaczny.

Z faktu, że inwestor złożył kolejny wniosek o pozwolenie na użytkowanie wynika, że nieprawidłowość nie wywołała negatywnego skutku.

W drugiej sprawie¹⁷³ podstawą do odmowy udzielenia pozwolenia na użytkowanie był brak możliwości przeprowadzenia kontroli obowiązkowej z winy inwestora. Jednostka kontrolowana zawiadomiła inwestora o terminie obowiązkowej kontroli na 15 września 2021 r.¹⁷⁴, co nie zostało jednak udokumentowane¹⁷⁵. W dacie tej

¹⁶⁹ Ustawa z 24 sierpnia 2001 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1124).

¹⁷⁰ PINB.7114.67.19, PINB.7114.612.20.

¹⁷¹ PINB.7114.67.19.

¹⁷² Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁷³ PINB.7114.612.20.

¹⁷⁴ Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami (Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22).

inwestor nie zapewnił pracownikom PINB Warszawskiego Zachodniego możliwości wstępu do budynku, celem przeprowadzenia czynności, co zostało udokumentowane w sporządzonym na tą okoliczność protokole. Wątpliwości, co do zasadności decyzji odmawiającej udzielania pozwolenia na użytkowanie powstają w związku z zapisem zawartym w jej uzasadnieniu. Wskazano w nim, że kontrola obowiązkowa została wyznaczona na 13, a nie na 15 września 2021 r. Według wyjaśnień¹⁷⁶ kierownika jednostki kontrolowanej zapis ten (...) *jest oczywistą omyłką niezamierzoną, powstałą na skutek nadpisywania komputerowego przy przygotowaniu ww. decyzji*. Jako że kwestia rzeczywistej daty, w której miała zostać przeprowadzona kontrola obowiązkowa jest w omawianej sprawie zagadnieniem kluczowym, taki błąd w decyzji stanowił nieprawidłowość.

W ramach niniejszej kontroli nie jest możliwe jednoznaczne rozstrzygnięcie ww. kwestii, w związku z czym nie można stwierdzić, czy nieprawidłowość wywołała negatywne skutki.

- 16) W 6 przypadkach¹⁷⁷ wystąpiły nieprawidłowości dotyczące treści wydanych przez PINB Warszawskiego Zachodniego decyzji administracyjnych.

W pierwszej sprawie¹⁷⁸ decyzja była niezgodna z zebrany w sprawie materiałem dowodowym w zakresie działek ewidencyjnych, na których zlokalizowana była oddawana do użytkowania część obiektu budowlanego. W wyjaśnieniach¹⁷⁹ PINB Warszawski Zachodni wskazał, że w swoim rozstrzygnięciu przywołał numery działek ewidencyjnych, które (...) *zostały wskazane w decyzji pozwolenia na budowę a także takie (...), które (...) wskazał inwestor we wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie jak i kierownik budowy w przedłożonych oświadczeniach*. Należy zaznaczyć, że faktycznie w ww. dokumentach widniały takie same numery działek, jak te które wskazano w decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Jednak jednocześnie z dołączonych do wniosku o pozwolenie na użytkowanie rysunków wynika, że oznaczenia działek, po wydaniu pozwolenia na budowę uległy zmianie. Warto przy tym zaznaczyć, że obecnie obiekt objęty omawianym postępowaniem znajduje się na działkach wykazanych na wspomnianych rysunkach¹⁸⁰.

Skutkiem ww. nieprawidłowości było błędne określenie lokalizacji inwestycji w decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

W drugiej sprawie¹⁸¹ jednostka kontrolowana udzieliła pozwolenia na użytkowanie obiektu, w którym rozpoczęto roboty bez wymaganego pozwolenia na budowę. Decyzja ta dotyczy przywoływanej wcześniej sprawy, w której obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie wynikał z wydanej przez PINB Warszawskiego Zachodniego decyzji zatwierdzającej projekt budowlany

¹⁷⁵ Okoliczność ta znajduje jedynie potwierdzenie w udzielonych podczas niniejszej kontroli wyjaśnieniach oraz zapisie w samym protokole kontroli przeprowadzonej przez pracowników PINB Warszawskiego Zachodniego („W dniu wyznaczonej kontroli na terenie inwestycji stawili się ...”).

¹⁷⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁷⁷ PINB.7114.1304.18, PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7114.67.19, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.), PINB.7114.303.18, PINB.7114.434.18.

¹⁷⁸ PINB.7114.1304.18.

¹⁷⁹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁸⁰ Ustalono na podstawie www.geoportal.pl.

¹⁸¹ PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły).

zamienny. Pomimo, że decyzja ta nie udzielała pozwolenia na wznowienie robót, to inwestor przed wystąpieniem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie przystąpił do wykonywania w obiekcie wentylacji grawitacyjnej, nieprzewidzianej projektem budowlanym zamiennym. Roboty tego typu są zwolnione zarówno z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, jak i zgłoszenia, ale jedynie, jeśli są prowadzone w obiekcie użytkowanym. W omawianej sprawie okoliczność taka nie wystąpiła. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁸², że wykonanie wspomnianej instalacji (...) *zostało wykazane w oświadczeniu kierownika budowy (...), w którym na mocy art.36 a ust.56 pkt 1 przedmiotowa instalacja została zakwalifikowana przez projektanta jako odstępianie nieistotne, które nie wymaga sporządzenia projektu budowlanego zamiennego.*

Skutkiem nieprawidłowości jest konieczność rozważenia, czy decyzja nie powinna zostać zbadana w trybie nadzoru przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W 2 sprawach¹⁸³ treść wydanych decyzji jest na tyle nieprecyzyjna, że nie jest jasne, jaki jest rzeczywisty zakres udzielonego pozwolenia na użytkowanie¹⁸⁴ lub jaki jest charakter określonych w nim obowiązków¹⁸⁵. Pierwsza z tych spraw¹⁸⁶ dotyczyła, opisywanej już we wcześniejszej części niniejszego dokumentu sprawy, w której wniosek o pozwolenie na użytkowanie faktycznie dotyczył tylko części budynku, a w decyzji został wskazany cały obiekt. W rozstrzygnięciu tym wskazano również, że pozwolenie na użytkowanie obejmuje „budynek hali do przygotowywania posiłków gotowych po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania wraz z rozbudową o windę z przedsionkami”. Należy zauważyć, że procedury Prawa budowlanego związane z oddawaniem obiektów budowlanych do użytkowania dotyczą jedynie nowych obiektów lub ich części. Natomiast sposób sformułowania decyzji przez PINB Warszawskiego Zachodniego sugeruje, że pozwolenie na użytkowanie obejmuje części budynku, które zostały poddane przebudowie i zmianie sposobu użytkowania. W wyjaśnieniach¹⁸⁷ kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że *z uwagi na to, że budynek ten był rozbudowywany o windę pozwolenie na użytkowanie zostało wydane. Postępowanie nie dotyczyło tylko samej zmiany sposobu użytkowania, ale także rozbudowy.* W drugiej sprawie¹⁸⁸ niejasne pozostaje, czy w decyzji został określony warunek, o którym w art. 59 ust. 2 Prawa budowlanego, czy tzw. zlecenie, o którym mowa w art. 59 ust. 3 Prawa budowlanego. W wyjaśnieniach¹⁸⁹ PINB Warszawski Zachodni wskazał, że intencją jednostki kontrolowanej było zastosowanie tego drugiego przepisu. Przeczyć temu zdaje się jednak uzasadnienie decyzji, w którym wskazano, że pozwolenie na użytkowanie zostało wydane pod warunkiem wykonania balustrad przy schodach wewnętrznych oraz pomimo niewykonania okładzin podłóg i ścian, montażu armatury sanitarnej, osprzętu elektrycznego i części drzwi wewnętrznych. Zdaje się z tego wynikać, że wykonanie balustrad stanowi warunek przystąpienia do użytkowania, a pozostałe roboty mają charakter prac wykończeniowych, których terminu wykonania jednak

¹⁸² Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁸³ PINB.7114.67.19, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.).

¹⁸⁴ PINB.7114.67.19.

¹⁸⁵ PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.).

¹⁸⁶ PINB.7114.67.19.

¹⁸⁷ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁸⁸ PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.).

¹⁸⁹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

nie określono. Za przyjęciem, że wykonanie balustrady stanowiło jednak zlecenie przemawia zawarta w decyzji informacja, że inwestor jest zobowiązany do zawiadomienia o wykonaniu tych robót, zgodnie z art. 59 ust. 4a Prawa budowlanego. Przepis ten znajduje zastosowania jedynie do robót, o których mowa w art. 59 ust. 3 Prawa budowlanego. Istotą warunku z art. 59 ust. 2 Prawa budowlanego jest bowiem wstrzymanie możliwości użytkowania obiektu do czasu zrealizowania wyszczególnionych robót. Opisanych wątpliwości nie wyjaśnia również podstawa prawna decyzji, w której nie przywołano ani ust. 2, ani ust. 3 art. 59 Prawa budowlanego (w wyjaśnieniach¹⁹⁰ wskazano, że było to *przeoczenie*).

Skala wewnętrznych sprzeczności i niejasności decyzji wydanych w ww. 2 sprawach¹⁹¹, skutkuje tym, że trudno jest stwierdzić jakie faktycznie przyznają one uprawnienia, jakie nakładają obowiązki oraz czy i jakie określają warunki.

W ostatnich 2 sprawach¹⁹² PINB Warszawski Zachodni wydał decyzje odmawiające udzielenia pozwolenia na użytkowanie w sytuacji, gdy inwestor uprzednio wycofał złożony wniosek w tej sprawie. Wycofanie podań spowodowało, że postępowania w tych sprawach stały się bezprzedmiotowe i powinny być zakończone decyzją umarzającą zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a. Jak wyjaśnił¹⁹³ kierownik jednostki kontrolowanej (...) *organ miał na uwadze fakt, iż w związku z wycofaniem wniosku nie odbyła się kontrola obowiązkowa* (...).

W powyższych przypadkach skutkiem nieprawidłowości było naruszenie obowiązku organu nadzoru budowlanego do działania w sposób budzący zaufanie uczestników postępowania administracyjnego do władzy publicznej.

17) Wszystkie skontrolowane decyzje zostały wydane z zachowaniem ustawowego terminu oraz wymogów formalnych co do ich treści wynikających z Prawa budowlanego i k.p.a.

18) W 3 sprawach¹⁹⁴ wystąpiły uchybienia związane ze zwracaniem inwestorowi dokumentów po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy

W 2 przypadkach¹⁹⁵ fakt dokonania zwrotu dokumentów nie został udokumentowany. W wyjaśnieniach¹⁹⁶ wskazano, że *dokumenty są (...) zwracane inwestorom każdorazowo w momencie wydawania i odbioru przez nich decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu (...)*. We wspomnianych sprawach nie udokumentowano jednak tej czynności ze względu m.in. na (...) *dużą ilość prowadzonych postępowań oraz petentów zainteresowanych złożeniem/odborem dokumentacji na biurze podawczym* (...)¹⁹⁷.

Wystąpiły także 3 przypadki¹⁹⁸, w których dokumenty podlegające zwrotowi zostały przekazane inwestorowi ze zwłoką, tj. w terminie od ponad 1 miesiąca do

¹⁹⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁹¹ PINB.7114.67.19, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.).

¹⁹² PINB.7114.303.18, PINB.7114.434.18.

¹⁹³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 10 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁹⁴ PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7114.1624.17, PINB.7114.1699.20.

¹⁹⁵ PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7114.1624.17.

¹⁹⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁹⁷ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

¹⁹⁸ PINB.7114.1304.18 (blisko 2 miesiące), PINB.7114.1699.20 (ponad 2 miesiące), PINB.7114.612.20 (ponad miesiąc).

ponad 2 miesiące od dnia zakończenia sprawy. W 2 przypadkach¹⁹⁹ PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił²⁰⁰, że termin zwrotu wynikał z prośby inwestora, który chciał odebrać dokumentację osobiście. Działanie takie, jako wynikające z woli wnioskodawcy nie może być oceniane negatywnie w ramach niniejszej kontroli. W trzeciej sprawie²⁰¹ brak jest uzasadnienia dla zaistniałej zwłoki (w wyjaśnieniach²⁰² wskazano, że *dokumenty zostały zwrócone inwestorowi po przyjęciu wnioskowanej części inwestycji do użytkowania (...)*²⁰³), w związku z czym jej wystąpienie stanowi uchybienie.

- 19) Kopie wszystkich decyzji objętych kontrolą zostały niezwłocznie przekazane Staroście Warszawskiemu Zachodniemu jako organowi administracji architektoniczno-budowlanej.
- 20) Kopie wszystkich objętych kontrolą decyzji udzielających pozwolenia na użytkowanie zostały przekazane organowi podatkowemu właściwemu w sprawach podatku od nieruchomości z zachowaniem terminu wynikającego przepisów prawa²⁰⁴.
- 21) W 3 sprawach²⁰⁵, w których w decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wskazano termin wykonania robót budowlanych, PINB Warszawski Zachodni nie dokonał sprawdzenia czy roboty te zostały zrealizowane w wyznaczonym terminie, co stanowi nieprawidłowość.

Z udzielonych wyjaśnień²⁰⁶ wynika, że ustalenia w tym zakresie oparto jedynie na informacji przekazanej przez inwestora. Należy przy tym zauważyć, że w jednej sprawie²⁰⁷ inwestor w swoim piśmie nie odnosił się do realizacji robót wskazanych w pozwoleniu na użytkowanie, a poinformował jedynie, że zbył budynki i nie ma wiedzy o prowadzonych w nich pracach.

Na skutek ww. nieprawidłowości jednostka kontrolowana nie posiadała wiedzy czy roboty wykazane w decyzji o pozwoleniu na użytkowanie zostały zrealizowane, a tym samym czy nie zaistniały okoliczności uzasadniające uchylenie lub stwierdzenie nieważności ww. decyzji.

- 22) W 15 sprawach²⁰⁸ wystąpiło uchybienie, polegające na prowadzeniu pod jednym znakiem kilku spraw dotyczących oddawania obiektu budowlanego do użytkowania²⁰⁹.

¹⁹⁹ PINB.7114.1304.18, PINB.7114.612.20.

²⁰⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁰¹ PINB.7114.1699.20.

²⁰² Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁰³ W sprawie objętej kontrolą została wydana decyzja odmawiająca udzielenia pozwolenia na użytkowanie, natomiast po tym rozstrzygnięciu inwestor złożył kolejny wniosek dotyczący tych samych obiektów budowlanych.

²⁰⁴ Zgodnie z § 6 ust. 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 68) przekazanie kopii decyzji powinno nastąpić w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana decyzja stała się ostateczna.

²⁰⁵ PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.), PINB.7114.1354.18, PINB.7114.1498.18.

²⁰⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁰⁷ PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.).

²⁰⁸ PINB.7114.612.20, PINB.7114.1304.18, PINB.7141.31.20, PINB.7114.833.14, PINB.7114.67.19, PINB.7114.1624.17, PINB.7114.1322.16, PINB.7114.1699.20, PINB.7114.1099.18, PINB.7114.434.18, PINB.7114.1380.18, PINB.7114.1354.18, PINB.7114.303.18, PINB.7114.446.18, PINB.7114.112.19.

W wyjaśnieniach²¹⁰ wskazano, że (...) inspektorat nadaje numer sprawie w momencie, gdy do wydanego przez Starostę pozwolenia na budowę/ zgłoszenia inspektor składa do PINB zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych. Każde kolejne pisma, w tym zawiadomienia o zakończeniu budowy/wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie dotyczące wydanego przez Starostę pozwolenia na budowę, zgłoszenia są dołączone do sprawy prowadzonej pod sygnaturą nadaną w momencie wpływu zawiadomienia o rozpoczęciu i pod tą sygnaturą są prowadzone do momentu zakończenia wszystkich robót budowlanych objętych decyzją pozwolenia na budowę/zgłoszenia, a co za tym idzie postępowania odbiorowego w PINB.

Reasumując, na 23 sprawy poddane kontroli w zakresie prowadzenia postępowań o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w 16²¹¹ (73%) wystąpiły nieprawidłowości, a uchybienia we wszystkich²¹².

4. Negatywnie ocenia się prawidłowość stosowania przez PINB Warszawskiego Zachodniego przepisów ustawy Covid-19 w zakresie dotyczącym oddawania obiektów budowlanych do użytkowania

Kontroli w powyższym zakresie poddano 16 spraw²¹³ zakończonych w okresie od 18 kwietnia 2020 r.²¹⁴ do 30 czerwca 2022 r. Poczyniono w nich następujące ustalenia:

- 1) Wszystkie zbadane sprawy pozostawały we właściwości rzeczowej i miejscowej PINB Warszawskiego Zachodniego.
- 2) W 13 zbadanych sprawach²¹⁵ wystąpiła nieprawidłowość dotycząca zastosowanego przez jednostkę kontrolowaną trybu postępowania.

²⁰⁹ Na potrzeby oceny tej kwestii wszystkie kontrolowane sprawy, które były prowadzone pod jednym znakiem, potraktowano jako jedną sprawę.

²¹⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²¹¹ PINB.7114.470.19, PINB.7114.1304.18, PINB.7114.1624.17, PINB.7114.67.19, PINB.7114.1380.18, PINB.7114.446.18, PINB.7114.303.18, PINB.7114.1354.18, PINB.7114.1498.18, PINB.7114.1176.20, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek D1), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek E5), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7114.612.20, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.), PINB.7114.434.18.

²¹² PINB.7114.612.20, PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku stodoły), PINB.7141.31.20 (w zakresie dot. budynku mieszkalnego jednorodzinnego), PINB.7114.833.14, PINB.7114.1699.20, PINB.7114.434.18, PINB.7114.14.21, PINB.7114.1304.18, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek D1), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek E5), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 22 września 2020 r.), PINB.7114.1624.17, PINB.7114.470.19, PINB.7114.67.19, PINB.7114.446.18, PINB.7141.48.20, PINB.7114.112.19, PINB.7114.1099.18, PINB.7114.1380.18, PINB.7114.1354.18, PINB.7114.303.18, PINB.7141.672.19, PINB.7114.1498.18.

²¹³ PINB.7114.832.13 (w zakresie dot. zawiadomienia z 27 kwietnia 2020 r.), PINB.7114.1622.17 (w zakresie dot. wniosku z 24 lipca 2020 r.), PINB.7114.1115.19 (w zakresie dot. zawiadomienia z 13 sierpnia 2020 r.), PINB.7114.1103.18 (w zakresie to. wniosku z 19 października 2020 r.), PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 20 stycznia 2021 r.), PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 13 kwietnia 2021 r.), PINB.7114.944.19, PINB.7114.1473.19 (w zakresie dot. wniosku z 11 maja 2021 r.), PINB.7114.985.13 (w zakresie dot. wniosku z 30 sierpnia 2021 r.), PINB.7114.1439.21 (w zakresie dot. wniosku z 10 listopada 2021 r.), PINB.7114.1480.19 (w zakresie dot. wniosku z 10 grudnia 2021 r.), PINB.7114.1176.20 (w zakresie dot. wniosku z 30 marca 2022 r.), PINB.7114.1389.19 (w zakresie dot. wniosku z 1.02.2021 r.), PINB.7114.1704.20 (w zakresie dot. wniosku z 4 maja 2022 r.), PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 3 grudnia 2020 r.), PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 21 grudnia 2020 r.).

²¹⁴ Data wprowadzenia art. 31zy¹ ustawy COVID-19.

We wszystkich tych przypadkach do PINB Warszawskiego Zachodniego wpłynęły wnioski o pozwolenie na użytkowanie, które były następnie procedowane w trybie właściwym dla zawiadomień o zakończeniu budowy. Nie było to poprzedzone żadnymi dodatkowymi ustaleniami pozwalającymi jednostce kontrolowanej na stwierdzenie czy działanie takie było zgodne z rzeczywistą wolą inwestora. W wyjaśnieniach²¹⁶ PINB Warszawski Zachodni wskazał, że (...) *wnioski o pozwolenie na użytkowanie w trybie art. 55 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane są (...) rozpatrywane jako zawiadomienia o zakończeniu budowy w trybie art. 54 ust. 1 ustawy jw. Taki tryb postępowania został wdrożony zgodnie z pismem DPR.022.314.2020 z dnia 29.04.2020 r. Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (...). Należy również zaznaczyć, że interpretacje organu nadzoru budowlanego stopnia wojewódzkiego są tożsame z trybem postępowania przyjętego przez tut. inspektorat (...).* Na potwierdzenie swojego stanowiska PINB Warszawski Zachodni przedłożył kopię decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego²¹⁷ z 2 kwietnia 2021 r. dotyczącą sprawy rozpoczętej przed organem powiatowym w dniu 14 października 2020 r. W ocenie jednostki kontrolowanej jej treść (...) *potwierdza, że (...) organ prawidłowo prowadził omawiane postępowania.* W tym miejscu konieczne jest omówienie przywołanych przez PINB Warszawskiego Zachodniego stanowisk organów wyższego stopnia. Odnosząc się do pisma Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego²¹⁸ z 29 kwietnia 2020 r. (znak: DPR.022.314.2020) należy podkreślić, że nie zawiera ono argumentacji za traktowaniem wszelkich wniosków o pozwolenie na użytkowanie złożonych w okresie obowiązywania art. 31zy¹ ustawy Covid-19, jako zawiadomień o zakończeniu budowy. W istocie jest wręcz przeciwnie. W piśmie tym GINB wskazuje, że treść wspomnianego przepisu (...) *oznacza, że decyzja o pozwoleniu na użytkowanie nie jest wymagana w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego. Natomiast jest wymagana w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 pkt 2 ustawy. Nie wyłącza to możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie na podstawie art. 55 ust. 2 Prawa budowlanego (...).* Podobna jest wymowa decyzji Mazowieckiego WINB, do której odnosi się kierownik jednostki kontrolowanej w swoich wyjaśnieniach. Czytamy w niej, że z zapisów art. 31zy¹ ustawy Covid-19 (...) *wynika, że wszystkie wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie traktować należy jak zawiadomienia o zakończeniu budowy (...), z wyjątkiem przewidzianym w art. 55 ust. 2 (...) Prawa budowlanego. (...) Inwestor ma zatem możliwość złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu na podstawie art. 55 ust. 2 (...) zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu jego budowy (...).* Ze stanowisk tych nie wynika, że wpływające wnioski o pozwolenie na użytkowanie powinny być każdorazowo procedowane w trybie właściwym dla zawiadomień o zakończeniu budowy. Sugerują one raczej, że organ, do którego taki wniosek wpłynął powinien wyjaśnić, czy inwestor korzysta w danym przypadku z uprawnienia, jakie przyznaje mu art.

²¹⁵ PINB.7114.1622.17, PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 20 stycznia 2021 r.), PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 13 kwietnia 2021 r.), PINB.7114.944.19, PINB.7114.1389.19, PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 3 grudnia 2020 r.), PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 21 grudnia 2020 r.), PINB.7114.1473.19, PINB.7114.1103.18, PINB.7114.1176.20, PINB.7114.1439.21, PINB.7114.1480.19, PINB.7114.985.13.

²¹⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²¹⁷ Zwanego dalej Mazowieckim WINB.

²¹⁸ Zwanego dalej GINB.

55 ust. 2 Prawa budowlanego. Takie działania podjął zresztą Mazowiecki WINB w procedurze odwoławczej, w której została wydana opisana wcześniej decyzja. Organ wojewódzki zwrócił się do skarżącego o wskazanie podstawy prawnej jego pierwotnego wniosku (złożonego do PINB Warszawskiego Zachodniego), co pozwoliło mu na ustalenie, że powinien on być traktowany jak zawiadomienie o zakończeniu budowy.

Należy przy tym zwrócić uwagę na brak konsekwencji jednostki kontrolowanej w sposobie traktowania wpływających po 18 kwietnia 2020 r. wniosków o pozwolenie na użytkowanie. Część, jak wskazano wcześniej, było niejako automatycznie traktowana jako zawiadomienie o zakończeniu budowy, jednak były również takie, w których zasady takiej nie stosowano. Należy przypomnieć 3 sprawy²¹⁹ opisane we wcześniejszej części niniejszego dokumentu, w których wydano decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie. Jednostka kontrolowana bez uzasadnionej przyczyny zmieniała praktykę rozstrzygania spraw w zbliżonym stanie faktycznym i prawnym, co stanowi nieprawidłowość. Na skutek takiego działania PINB Warszawski Zachodni dał podstawy do zmniejszenia zaufania obywateli do władzy publicznej.

Jak wskazano powyżej, większość badanych spraw już na wstępnym etapie postępowania została błędnie zakwalifikowana jako zawiadomienie o zakończeniu budowy. Dokonywanie dalszej analizy działania jednostki kontrolowanej pod kątem zgodności z przepisami dotyczącymi udzielania pozwolenia na użytkowanie jest zatem bezcelowe. Z punktu widzenia celów niniejszej kontroli należało natomiast dokonać oceny prawidłowości stosowania przyjętej przez PINB Warszawskiego Zachodniego procedury dotyczącej zawiadamiania o zakończeniu budowy. W tym zakresie dokonano następujących ustaleń:

- 1) W jednej sprawie²²⁰ wystąpiło uchybienie w zakresie dokumentowania istotnych ustaleń dotyczących umocowania osoby dokonującej zawiadomienia/składającej wniosek do działania w imieniu osoby prawnej.

W tym przypadku zawiadomienie o zakończeniu budowy/wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie złożone w imieniu spółki prawa handlowego było opatrzone jedynie nieczytelnym podpisem. PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił²²¹, że *przy składaniu dokumentów dotyczących użytkowania obiektów budowlanych, w sytuacji nieczytelnych podpisów (...) inspektorat wymaga okazania dokumentu tożsamości. W omawianej sytuacji zawiadomienie było składane przez spółkę reprezentowaną przez prokurenta, co wynikało z załączonego wypisu z KRSu (...).* Wyniki czynności, o których mowa w wyjaśnieniach nie zostały udokumentowane, co stanowi uchybienie.

- 2) W każdej skontrolowanej sprawie PINB Warszawski Zachodni posiadał wszystkie dokumenty niezbędne do rozpatrzenia zawiadomienia/wniosku.
- 3) W 3 sprawach²²² zawiadomienia/wnioski były niezgodne z obowiązującym wzorem²²³, a PINB Warszawski Zachodni nie podjął żadnych działań zmierzających do usunięcia tego braku, co stanowi uchybienie.

²¹⁹ PINB.7114.612.20, PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek D1), PINB.7114.1322.16 (w zakresie dot. wniosku z 2 września 2020 r. obejmującego budynek E5).

²²⁰ PINB.7114.832.13.

²²¹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²²² PINB.7114.1439.21, PINB.7114.1480.19, PINB.7114.985.13.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²²⁴, że *organ z uwagi na szybko zmieniające się otoczenie prawno-legislacyjne oraz dużą liczbę prowadzonych postępowań administracyjnych dozwolił zastosowanie nieprawidłowego druku zawiadomienia o zakończeniu budowy*.

Dodatkowo w jednej²²⁵ sprawie na zawiadomieniu/wniosku znajdowały się zmiany i dopiski nieopatrzone informacją, kto i kiedy ich dokonał. Jednostka kontrolowana nie podjęła działań zmierzających do wyjaśnienia od kogo pochodziły naniesione w ten sposób dane, co stanowi uchybienie. W wyjaśnieniach²²⁶ kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że (...) *dopiski na wniosku zostały naniesione przed złożeniem druku do (...) inspektoratu. Biorąc pod uwagę, że dotyczą one wprowadzonych w trakcie realizacji inwestycji zmian wprowadził je zapewne kierownik budowy (analogiczne dopiski oraz podpis figurują na oświadczeniu kierownika budowy)*.

Przed wprowadzeniem wspomnianych wcześniej wzorów PINB Warszawski Zachodni opracował i udostępnił inwestorom własne formularze zawiadomień o zakończeniu budowy i wniosków o pozwolenie na użytkowanie. Inicjatywę taką należy ocenić pozytywnie, jednak trzeba zwrócić uwagę na uchybienia²²⁷ dotyczące treści tych druków, co opisano we wcześniejszej części niniejszego dokumentu (str. 5 i 6).

4) W 4 sprawach²²⁸ jednostka kontrolowana wezwała inwestorów do przedłożenia dokumentów, które nie były wymagane w procedurze oddawania obiektu budowlanego do użytkowania, co stanowi nieprawidłowość. Dotyczyło to:

a) protokołów:

- próby szczelności instalacji gazowej sporządzonego przez osobę posiadającą stosowne świadectwo kwalifikacyjne²²⁹;
- odbioru przyłącza gazowego²³⁰.

W wyjaśnieniach²³¹ wskazano, że wezwanie do przedłożenia wymienionych wyżej dokumentów wynikało z art. 57 Prawa budowlanego.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 4 lit. a Prawa budowlanego protokoły badań i sprawdzeń instalacji powinny być sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności lub osoby, o których mowa w art. 62 ust. 6, tj. osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim. Natomiast zagadnienie nakładania

²²³ Określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 2 kwietnia 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wniosku o pozwolenie na użytkowanie (Dz.U. poz. 913) lub w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z 31 marca 2022 r. w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wniosku o pozwolenie na użytkowanie (Dz. U. poz. 715).

²²⁴ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²²⁵ PINB.7114.1622.17.

²²⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²²⁷ Formularze zastosowane w sprawach: PINB.7114.1622.17, PINB.7114.1115.19, PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 20 stycznia 2021 r.), PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 13 kwietnia 2021 r.), PINB.7114.944.19, PINB.7114.1389.19.

²²⁸ PINB.7114.944.19, PINB.7114.1389.19, PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 21 grudnia 2020 r.), PINB.7114.1704.20.

²²⁹ PINB.7114.1389.19.

²³⁰ PINB.7114.1389.19.

²³¹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

obowiązku przedłożenia potwierdzeń odbioru przyłącza gazowego zostało już szczegółowo omówione we wcześniejszej części niniejszego dokumentu (str. 6 i 7).

b) inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej²³².

PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił²³³, że zobowiązanie do przedłożenia ww. inwentaryzacji wynikało z art. 57 ust. 1 pkt 5 Prawa budowlanego. Zagadnienie nakładania obowiązku przedłożenia ww. inwentaryzacji zostało już szczegółowo omówione we wcześniejszej części niniejszego dokumentu (str. 6).

c) potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej²³⁴.

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami²³⁵ w tym przypadku PINB Warszawski Zachodni opierał o przepisy ustawy o opłacie skarbowej²³⁶. Jak już wskazywano we wcześniejszej części niniejszego dokumentu sposób działania organu nadzoru budowlanego w sprawach prowadzonych w trybie zawiadomienia o zakończeniu budowy regulują przepisy Prawa budowlanego. W tym akcie został też zawarty wyczerpujący katalog dokumentów wymaganych w takich postępowaniach. Żaden z przepisów wspomnianej ustawy nie przewiduje, że do zawiadomienia o zakończeniu budowy należy dołączyć potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej. Dokument taki nie jest niezbędny do rozpatrzenia sprawy i jego brak nie może mieć wpływu na sposób załatwienia sprawy.

d) oświadczenia o wykonaniu instalacji gazowej w obiekcie²³⁷.

Do przedłożenia ww. dokumentu wezwano, ponieważ (...) *z zatwierdzonego projektu budowlanego wynikało, że budynek ma być ogrzewany z wykorzystaniem gazu ziemnego a przedłożona dokumentacja nie wyjaśniała czy instalacja ta została zrealizowana*²³⁸. Należy wskazać, że przepisy Prawa budowlanego zawierają wyczerpujący katalog oświadczeń, które inwestor powinien przedłożyć w procedurze oddawania obiektu budowlanego do użytkowania. Organ nadzoru budowlanego nie ma podstaw do żądania dodatkowych dokumentów tego typu.

e) potwierdzenia odbioru przyłącza elektroenergetycznego²³⁹.

W wyjaśnieniach²⁴⁰ wskazano, że wezwanie do przedłożenia ww. potwierdzenia wynikało z art. 57 Prawa budowlanego. Zagadnienie nakładania obowiązku przedłożenia potwierdzenia odbioru przyłącza elektroenergetycznego zostało już szczegółowo omówione we wcześniejszej części niniejszego dokumentu (str. 6 i 7)

f) oświadczeń kierownika budowy dotyczących:

- wykonania utwardzeń oraz bilansu terenu²⁴¹,

²³² PINB.7114.944.19, PINB.7114.1389.19.

²³³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²³⁴ PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 21 grudnia 2020 r.), PINB.7114.944.19.

²³⁵ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²³⁶ Ustawa z 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).

²³⁷ PINB.7114.1389.19.

²³⁸ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²³⁹ PINB.7114.1389.19.

²⁴⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁴¹ PINB.7114.1389.19.

- wskazującego jakie urządzenia podlegające kontroli Urzędu Dozoru Technicznego zamontowano w obiekcie²⁴².

Oświadczenie kierownika budowy było w ocenie jednostki kontrolowanej wymagane (...) *aby ustalić, czy nie został przekroczony dopuszczalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej i czy w związku z tym nie ma zastosowania art. 36a ust. 5 pkt 5 ustawy Prawo budowlane*²⁴³. W zakresie dotyczącym oświadczenia wskazującego, jakie urządzenia podlegające dozorowi UDT kierownik jednostki kontrolowanej wskazał²⁴⁴, że opierano się o treść art. 57 ust. 1 pkt 4a Prawa budowlanego. We wcześniejszej części niniejszego dokumentu (str. 8) wskazano już jakie elementy powinno zawierać oświadczenie kierownika budowy, które inwestor powinien dołączyć do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie. Prawo budowlane nie przewiduje, że powinny w nim się znaleźć szczegółowe informacje dotyczące bilansu terenu czy urządzeń technicznych znajdujących się w obiekcie budowlanym.

- g) karty ewidencyjnej do spraw statystycznych²⁴⁵.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁴⁶, że *inwestor winien konkretnie wskazać parametry charakterystyczne przyjmowanej do użytkowania inwestycji, aby tut. organ, po zakończonym postępowaniu i zezwoleniu na użytkowanie danego zakresu inwestycji, prawidłowo zgłosił parametry danego obiektu budowlanego do GUS oraz do organów podatkowych, które na podstawie z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, naliczają stawki opłat skarbowych. Zagadnienie nakładania obowiązku przedłożenia ww. karty zostało już szczegółowo omówione we wcześniejszej części niniejszego dokumentu (str. 8).*

Skutkiem ww. nieprawidłowości było nieuzasadnione wydłużenie czasu załatwiania spraw.

- 5) W 5 przypadkach²⁴⁷, jako podstawę prawną wezwań do uzupełnienia zawiadomień przywoływano, oprócz art. 57 Prawa budowlanego, również przepisy k.p.a., co stanowi uchybienie. Zawiadomienie o zakończeniu budowy nie inicjuje postępowania administracyjnego i przepisy k.p.a. nie mają w tym przypadku zastosowania.

- 6) W 2 przypadkach²⁴⁸ jednostka kontrolowana wydała decyzje o sprzeciwie, które nie znajdowały oparcia w przepisach prawa lub w stanie faktycznym sprawy, co stanowi nieprawidłowość.

W pierwszej z ww. spraw²⁴⁹ w uzasadnieniu decyzji wskazano, że podstawą do sprzeciwu był fakt, że użytkowanie budynku objętego zawiadomieniem wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, W sprawie tej nie zachodziły okoliczności, o których mowa w art. 55 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, zatem

²⁴² PINB.7114.1704.20.

²⁴³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁴⁴ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁴⁵ PINB.7114.1704.20.

²⁴⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁴⁷ PINB.7114.1622.17, PINB.7114.944.19, PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 13 kwietnia 2021 r.), PINB.7114.1389.19, PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 21 grudnia 2020 r.).

²⁴⁸ PINB.7114.1115.19, PINB.7114.1389.19.

²⁴⁹ PINB.7114.1115.19.

wydanie decyzji o sprzeciwie było nieuprawnione. Kierownik jednostki kontrolowanej wskazał²⁵⁰, że (...) *inwestor złożył zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych w trybie art. 54 ustawy Prawo budowlane (dla którego nie ma zastosowania art. 31zy¹ ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r.), natomiast kategoria zgłaszanego obiektu nakładała na inwestora obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Decyzję o pozwoleniu na użytkowanie inwestor otrzymuje składając wniosek o pozwoleniu na użytkowanie w trybie art. 55 ustawy Pb. A zatem dopiero w sytuacji, gdy inwestor złożył wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie możliwe było zastosowanie art. 31zy¹ ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r.* W tym miejscu należy podkreślić, że art. 31zy¹ ustawy Covid-19 wyłącza stosowanie art. 55 ust. 1 i 3 Prawa budowlanego. Przepisy te natomiast stanowią wyjątki od ogólnej zasady, zgodnie z którą do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 2 Prawa budowlanego²⁵¹, można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Wyłączenie ze stosowania wyjątków skutkuje tym, że zastosowanie znajduje wspomniana reguła. Oznacza to, że w okresie obowiązywania art. 31zy¹ ustawy Covid-19 do użytkowania wszelkich obiektów, niezależnie od przypisanej im kategorii można przystąpić po dokonaniu zawiadomienia o zakończeniu budowy. Jedyne przypadki, w którym nadal konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie wskazany został w art. 55 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

W drugiej sprawie²⁵² podstawą do sprzeciwu był brak wykonania przez inwestora przedsięwzięcia przeciwpożarowego w „budynku usługowym o funkcji magazynowej”. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁵³, że swoje działanie oparł o art. 256 warunków technicznych²⁵⁴, który (...) *określa długość dojsć ewakuacyjnych (długość dojścia w tym przypadku dla 2 wyjść wynosi minimum 60 m).* *Niezrealizowanie przedsięwzięcia sprawiło naruszenie przepisów związanych z długościami dojsć ewakuacyjnych.* W tym miejscu konieczne jest zaznaczenie, że w projekcie budowlanym znajduje się zapis wskazujący, że długość dojsć ewakuacyjnych nie przekracza dopuszczalnych przez przepisy 30 m. Nie wynika z niego natomiast, że w obiekcie miał być wykonany przedsięwzięcie przeciwpożarowe. Projekt zakładał wprawdzie wykonanie pomieszczenia przed wejściem na klatkę schodową na drugiej kondygnacji budynku, jednak nie wskazano w nim, że pomieszczenie to będzie pełniło funkcję przedsięwzięcia przeciwpożarowego. Tego typu element obiektu budowlanego musi spełniać określone wymogi techniczne, w tym m.in. posiadać ściany o klasie odporności ogniowej EI 60²⁵⁵. W omawianej sprawie projekt budowlany przewidywał natomiast, że pomieszczenie, które PINB Warszawski Zachodni potraktował, jako przedsięwzięcie przeciwpożarowe, miało mieć ściany o klasie odporności ogniowej

²⁵⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁵¹ Do 19 września 2020 r. – art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19a.

²⁵² PINB.7114.1389.19.

²⁵³ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁵⁴ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225).

²⁵⁵ § 232 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), zwanego dalej warunkami technicznymi.

El 15. Należy przy tym nadmienić, że przepisy prawa nie zakładają, że wspomniany przedsiönek powinien być wykonany w każdym obiekcie budowlanym²⁵⁶. Należy zatem stwierdzić, że wydanie decyzji o sprzeciwie w ww. sprawie oparte było o błędne ustalenia i było nieuzasadnione.

Skutkiem nieprawidłowości jest konieczność rozważenia czy decyzje nie powinny zostać zbadane w trybie nadzoru przez Mazowieckiego WINB.

- 7) W jednej sprawie²⁵⁷ decyzję o sprzeciwie wydano po upływie 14 dni od daty przedłożenia przez inwestora kompletnej dokumentacji, co stanowi nieprawidłowość.

W wyjaśnieniach²⁵⁸ wskazano, że *termin wydania decyzji wynikał z (...) dużych problemów kadrowych w inspektoracie wynikających z powodu pandemii*.

Skutkiem ww. nieprawidłowości jest konieczność rozważenia czy decyzja nie powinna zostać zbadana w trybie nadzoru przez Mazowieckiego WINB.

- 8) W jednej sprawie²⁵⁹ przyjęto bez sprzeciwu zawiadomienie o zakończeniu budowy/wniosek o pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego wykonanego z istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu budowlanego, co stanowi nieprawidłowość.

Odstępstwo polegało na powiększeniu tarasu. Zgodnie z obowiązującymi w czasie prowadzenia sprawy²⁶⁰ przepisami za istotne odstępstwo uznawane były m.in. zmiany w zakresie projektu zagospodarowania działki lub terenu (z wyjątkiem urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury)²⁶¹. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁶², że (...) *analizując wykazaną zmianę stwierdzono, że jest to nieznaczne zwiększenie powierzchni tarasu i nie powoduje ono negatywnego oddziaływania na sąsiednie nieruchomości a zatem przychyłono się do oceny projektanta, że jest to zmiana nieistotna*.

Skutkiem nieprawidłowości było umożliwienie użytkowania obiektu budowlanego, który został wykonany z naruszeniem przepisów mających zapewnić bezpieczeństwo powstających obiektów budowlanych. Powstaje również konieczność rozważenia czy decyzja nie powinna zostać zbadana w trybie nadzoru przez Mazowieckiego WINB.

- 9) W 6 sprawach²⁶³ wystąpiły uchybienia dotyczące wydanych przez jednostkę kontrolowaną zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu.

²⁵⁶ Ogólnym wymogiem dla budynków jest, aby ściany i stropy stanowiące elementy oddzielenia przeciwpożarowego były wykonane z materiałów niepalnych, a występujące w nich otwory - obudowane przedsiönkami przeciwpożarowymi lub zamykane za pomocą drzwi przeciwpożarowych bądź innego zamknięcia przeciwpożarowego (§ 232 ust. 1 warunków technicznych). Obowiązek wykonania przedsiönka przeciwpożarowego dotyczy np. dróg ewakuacyjnych w budynkach wysokich i wysokościowych (§ 246 ust. 1 warunków technicznych), czy wyjść na taką drogę z pomieszczeń zagrożonych wybuchem (§ 239 ust. 3 warunków technicznych).

²⁵⁷ PINB.7114.1389.19.

²⁵⁸ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁵⁹ PINB.7114.1622.17.

²⁶⁰ Sprawa rozpoczęta 24 lipca 2020 r.

²⁶¹ Art. 36a ust. 5 pkt Prawa budowlanego.

²⁶² Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁶³ PINB.7114.1622.17, PINB.7114.1473.19, PINB.7114.1176.20, PINB.7114.1439.21, PINB.7114.1480.19, PINB.7114.985.13.

W jednej sprawie²⁶⁴ w zaświadczeniu jednostka kontrolowana przywołała m.in. art. 15z ustawy COVID-19, tj. przepis, który w czasie wydawania zaświadczenia²⁶⁵ był już uchylony. PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił²⁶⁶, że było to wynikiem błędu.

Natomiast w 5 sprawach²⁶⁷ w zaświadczeniach wydanych z urzędu powoływano się na przepisy k.p.a., które regulują kwestię wydawania takich dokumentów na wnioski.

- 10) W 4 sprawach²⁶⁸ wystąpiły nieprawidłowości lub uchybienia związane ze zwracaniem inwestorowi dokumentów po zakończeniu postępowania w sprawie oddania obiektu budowlanego do użytkowania.

W jednej sprawie²⁶⁹ jednostka kontrolowana w ogóle nie zwróciła inwestorowi przedłożonych przez niego dokumentów, o których mowa w art. 57 ust. 8 Prawa budowlanego, co stanowi nieprawidłowość. PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił²⁷⁰, że (...) *cały zakres inwestycji wynikający z pozwolenia na budowę nie został jeszcze zrealizowany. Inwestor w dniu 30.08.2022 r. złożył kolejny wniosek na następną część inwestycji.*

Wskutek ww. nieprawidłowości inwestor nie posiadał dokumentów związanych z budową, które powinny pozostawać w jego dyspozycji.

Również w jednym przypadku²⁷¹ inwestorowi przekazano dokumenty, które nie podlegały zwrotowi, tj. oryginały potwierdzeń odbioru wykonanych przyłączy. Mając na uwadze, że jednostka kontrolowana pozostawiła w aktach spraw kopie tych dokumentów, jej działanie w tym zakresie stanowiło uchybienie.

W wyjaśnieniach²⁷² kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że *inwestor przedłożył kopię i oryginał (...) dokumentów, a zatem (...) inspektorat zwrócił po jednym egzemplarzu z ww. dokumentów.*

Wystąpiły także 3 przypadki²⁷³, w których dokumenty podlegające zwrotowi zostały przekazane inwestorowi ze zwłoką, tj. w terminie: od blisko 2 miesięcy do ponad 7 miesięcy²⁷⁴, od dnia zakończenia sprawy. W jednym przypadku²⁷⁵ PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił²⁷⁶, że termin zwrotu wynikał z prośby inwestora, który chciał odebrać dokumentację osobiście. Działanie takie, jako wynikające z woli zawiadamiającego/wnioskodawcy nie może być oceniane negatywnie w ramach niniejszej kontroli. Jednak w pozostałych 2 sprawach²⁷⁷ brak jest

²⁶⁴ PINB.7114.1622.17.

²⁶⁵ 24 sierpnia 2020 r.

²⁶⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁶⁷ PINB.7114.1473.19, PINB.7114.1176.20, PINB.7114.1439.21, PINB.7114.1480.19,

PINB.7114.985.13.

²⁶⁸ PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 13 kwietnia 2021 r.), PINB.7114.944.19,

PINB.7114.1389.19, PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 3 grudnia 2020 r.).

²⁶⁹ PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 13 kwietnia 2021 r.).

²⁷⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁷¹ PINB.7114.944.19.

²⁷² Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁷³ PINB.7114.1115.19, PINB.7114.1389.19, PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 3 grudnia 2020 r.).

²⁷⁴ PINB.7114.1115.19 – blisko 2 miesiące, PINB.7114.1389.19 – ponad 6 miesięcy,

PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 3 grudnia 2020 r.) – ponad 7 miesięcy.

²⁷⁵ PINB.7114.1115.19.

²⁷⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁷⁷ PINB.7114.1389.19, PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 3 grudnia 2020 r.).

uzasadnienia dla zaistniałej zwłoki, w związku z czym jej wystąpienie stanowi uchybienie.

- 11) Kopie wszystkich decyzji wydanych w skontrolowanych sprawach zostały niezwłocznie przekazane Staroście Warszawskiemu Zachodniemu jako organowi administracji architektoniczno-budowlanej.
- 12) Kopie zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu były przekazywane organowi podatkowemu właściwemu w sprawach podatku od nieruchomości z zachowaniem terminu wynikającego przepisów prawa²⁷⁸.
- 13) W 7 sprawach²⁷⁹ wystąpiło uchybienie, polegające na prowadzeniu pod jednym znakiem kilku spraw dotyczących oddawania obiektu budowlanego do użytkowania²⁸⁰. W wyjaśnieniach²⁸¹ wskazano, że (...) *inspektorat nadaje numer sprawie w momencie, gdy do wydanego przez Starostę pozwolenia na budowę/zgłoszenia inwestor składa do PINB zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych. Każde kolejne pismo, w tym zawiadomienia o zakończeniu budowy/wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie (...) są dołączane do sprawy prowadzonej pod sygnaturą nadaną w momencie wpływu zawiadomienia o rozpoczęciu i pod tą sygnaturą są prowadzone do momentu zakończenia wszystkich robót budowlanych objętych decyzją pozwolenia na budowę/zgłoszenia, a co za tym idzie postępowania odbiorowego PINB.*

Reasumując, na 16 spraw poddanych kontroli w zakresie stosowania przepisów ustawy Covid-19 dotyczących oddawania obiektów budowlanych do użytkowania, zarówno nieprawidłowości, jak i uchybienia wystąpiły w tej samej liczbie 15 spraw²⁸² (94%).

5. Odstępuje się od oceny prawidłowości prowadzenia przez PINB Warszawskiego Zachodniego spraw dotyczących nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego

Zgodnie z przedłożonymi przez PINB Warszawskiego Zachodniego zestawieniami²⁸³ w okresie od 1 lipca 2019 r. do 30 czerwca 2022 r. jednostka kontrolowana

²⁷⁸ Zgodnie z § 6 ust. 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 68) przekazanie kopii zawiadomienia powinno nastąpić w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana decyzja stała się ostateczna.

²⁷⁹ PINB.7114.832.13, PINB.7114.1622.17, PINB.7114.1115.19, PINB.7114.1232.20, PINB.7114.1389.19, PINB.7114.1103.18, PINB.7114.179.20.

²⁸⁰ Na potrzeby oceny tej kwestii wszystkie kontrolowane sprawy, które były prowadzone pod jednym znakiem, potraktowano jako jedną sprawę.

²⁸¹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁸² Nieprawidłowości: PINB.7114.1622.17, PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 20 stycznia 2021 r.), PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 13 kwietnia 2021 r.), PINB.7114.944.19, PINB.7114.1389.19, PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 3 grudnia 2020 r.), PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 21 grudnia 2020 r.), PINB.7114.1473.19, PINB.7114.1103.18, PINB.7114.1176.20, PINB.7114.1439.21, PINB.7114.1480.19, PINB.7114.985.13, PINB.7114.1704.20, PINB.7114.1115.19. Uchybienia: PINB.7114.1622.17, PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 20 stycznia 2021 r.), PINB.7114.1232.20 (w zakresie dot. wniosku z 13 kwietnia 2021 r.), PINB.7114.944.19, PINB.7114.1389.19, PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 3 grudnia 2020 r.), PINB.7114.179.20 (w zakresie dot. wniosku z 21 grudnia 2020 r.), PINB.7114.1473.19, PINB.7114.1103.18, PINB.7114.1176.20, PINB.7114.1439.21, PINB.7114.1480.19, PINB.7114.985.13, PINB.7114.1115.19, PINB.7114.832.13.

²⁸³ Tabele nr 3 i 4 załączone do pisma PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

proceedziła 5 spraw²⁸⁴ dotyczĄcych nielegalnego uŹytkowania obiektu budowlanego. W 4 z nich²⁸⁵ wymierzone zostały kary w wysokoŹci od 50 do 75 tys. zł. Wydane w tym zakresie postanowienia podlegały jednak weryfikacji w postępowaniu zaŹaleniowym i sprawy te nie mogĄ podlegać ocenie w ramach niniejszej kontroli.

Kontroli mogła zatem być poddana tylko jedna sprawa²⁸⁶, co uniemoŹliwia dokonanie miarodajnej oceny całego obszaru.

Ww. sprawa toczyła się w trybie opisanym w art. 59i Prawa budowlanego obowiĄzującym od 19 wrzeŹnia 2020 r.²⁸⁷. Poczyniono w niej następujące ustalenia:

- 1) Jednostka kontrolowana podczas przeprowadzonej kontroli poczyniła wyczerpujące ustalenia pozwalające na stwierdzenie, Źe obiekt budowlany był uŹytkowany z naruszeniem art. 55 Prawa budowlanego.
- 2) W protokole z kontroli odnotowano, Źe osobie obecnej podczas tej czynności zostało przekazane pouczenie o braku moŹliwoŹci uŹytkowania obiektu bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na uŹytkowanie. PoniewaŹ w kontroli tej nie uczestniczył inwestor, ww. pouczenie zostało mu przesłane odrębnym pismem.
- 3) Przed upływem, przewidzianego w Prawie budowlanym 60-dniowego terminu, w którym jednostka kontrolowana powinna sprawdzić, czy obiekt jest nadal uŹytkowany, inwestor wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na uŹytkowanie, który został rozpatrzony pozytywnie.
- 4) W omawianej sprawie wystąpiło uchybienie polegające na podjęciu działań kontrolnych ze zwłoką. Jak wskazano²⁸⁸ w wyjaŹnieniach *po otrzymaniu informacji (...) z dnia 18.02.2022 r. (...) o nielegalnym uŹytkowaniu obiektu budowlanego PINB Warszawski Zachodni musiał zaplanować przeprowadzenie doraŹnej kontroli, nie informując o tym inwestora, aby nie zaniechał uŹytkowania tuŹ przed planowanym przyjazdem inspektora PINB. W dniu otrzymania maila było juŹ wyznaczonych bądź zaplanowanych do 2 marca 2022 r. ok. 40 kontroli. Pierwszą kontrolę przeprowadził inspektor (...) w dniu 03.03.2022 r., po innych doraŹnych kontrolach (...). Ze względu na brak dostępu do posesji i brak moŹliwoŹci potwierdzenia bądź zaprzeczenia uŹytkowaniu obiektu zaniechał spisywania protokołu, tylko po powrocie do biura zdał ustnĄ relację z ustaleń z kontroli przełoŹonemu. Dokładnie taka sama sytuacja powtórzyła się po innych kontrolach doraŹnych w dniu 30.03.2022 r. W międzyczasie jeszcze inni inspektorzy raz albo dwa próbowali dokonać doraŹnych kontroli. Ze względu na brak ustaleń i spisywania protokołu czynności te nie zostały odnotowane w rejestrze odbytych kontroli. Dopiero w dniu 12.04.2022 r. inspektorom PINB udało się odchylić niedomkniętĄ bramę i (...) przeprowadzić skutecznĄ kontrolę. Należy jednak zauwaŹyć, Źe informacje o nielegalnym uŹytkowaniu obiektu wpływały do PINB Warszawskiego Zachodniego od wrzeŹnia 2021 r. i opisane powyŹej trudnoŹci nie usprawiedliwiają podjęcia czynności kontrolnych dopiero po upływie ponad 7 mieŹsicy od dnia powzięcia informacji w sprawie.*

²⁸⁴ PINB.7114.22.20, PINB.7141.36.02.19, PINB.7114.1161.10.19, PINB.7114.1590.10, PINB.7114.1591.10.

²⁸⁵ PINB.7141.36.02.19, PINB.7114.1161.10.19, PINB.7114.1590.10, PINB.7114.1591.10.

²⁸⁶ PINB.7114.22.20.

²⁸⁷ WejŹcie w Źycie ustawy z 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471 z późn. zm.).

²⁸⁸ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 wrzeŹnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

6. Negatywnie ocenia się prawidłowość wymierzania przez PINB Warszawskiego Zachodniego kar z tytułu wystąpienia nieprawidłowości w zakresie objętym kontrolą obowiązkową

Kontroli w ww. zakresie poddano 7 spraw²⁸⁹ rozpoczętych i zakończonych w okresie od 1 lipca 2019 r. do 30 czerwca 2022 r. Poczyniono w nich następujące ustalenia:

- 1) W 2 sprawach²⁹⁰ z protokołów kontroli obowiązkowych wynika, że wystąpiły nieprawidłowości w zakresie, o którym mowa w art. 59a ust. 2 Prawa budowlanego, jednak jednostka kontrolowana nie wymierzyła za nie kary, co stanowi nieprawidłowość.

Z wyjaśnień²⁹¹ kierownika jednostki kontrolowanej w stosunku do pierwszej sprawy²⁹² wynika, że zamiast kary, o której mowa w art. 59f ust. 1 Prawa budowlanego nałożono na pełnomocnika inwestora mandat karny (...) *za nieprzedłożenie prawidłowej dokumentacji powykonawczej wykazującej wszystkie odstąpienia nieistotne przy wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie*. Kwestia zasadności nałożenia grzywny w drodze mandatu karnego została oceniona we wcześniejszym punkcie niniejszego dokumentu.

W drugiej sprawie²⁹³ PINB Warszawski Zachodni poinformował²⁹⁴, że kary nie wymierzono (...) *z przyczyn nieznanych na dzień dzisiejszy (...) Organowi, gdyż kontrolę przeprowadzał inspektor, który nie jest już pracownikiem (...) Inspektoratu*.

Wskutek ww. nieprawidłowości inwestorzy nie ponieśli przewidzianych prawem konsekwencji związanych z nieprawidłowościami występującymi w zakresie podlegającym sprawdzeniu w toku kontroli obowiązkowej.

- 2) Wszystkie kary zostały wymierzone w prawidłowej formie postanowienia w oparciu o art. 59f Prawa budowlanego.

- 3) W jednej sprawie²⁹⁵ w pouczeniu postanowienia wymierzającego karę zawarto informację o niezakończaniu sprawy w terminie, co stanowi uchybienie.

Jak wyjaśnił²⁹⁶ kierownik jednostki kontrolowanej zapis ten był (...) *nadmiernym pouczeniem strony, nieadekwatnym do treści rozstrzygnięcia*.

- 4) We wszystkich przypadkach, w których wymierzono karę było to oparte o prawidłowo ustalony w toku kontroli obowiązkowej i oceniony stan faktyczny sprawy.

- 5) W jednej sprawie²⁹⁷ jednostka kontrolowana określając wysokość kary przyjęła nieprawidłową kategorię obiektu budowlanego, co stanowi nieprawidłowość. W tym przypadku kara dotyczyła wykonania dodatkowego odcinka sieci kanalizacyjnej, a PINB Warszawski Zachodni uznał, że jest to obiekt o kategorii

²⁸⁹ PINB.7114.630.14, PINB.7114.1233.16, PINB.7114.478.12, PINB.7114.1099.18, PINB.7114.1380.18, PINB.7114.1304.18, PINB.7114.1624.17.

²⁹⁰ PINB.7114.1304.18, PINB.7114.1624.17.

²⁹¹ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁹² PINB.7114.1304.18.

²⁹³ PINB.7114.1624.17.

²⁹⁴ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 9 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁹⁵ PINB.7114.630.14.

²⁹⁶ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁹⁷ PINB.7114.1099.18.

XIII (pozostałe budynki mieszkalne). Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁹⁸, że przyjął w tym zakresie kategorię, która (...) *była przyjęta dla całego zamierzenia inwestycyjnego*.

Skutkiem nieprawidłowości jest konieczność rozważenia czy postanowienie nie powinno zostać zbadane w trybie nadzoru przez Mazowieckiego WINB.

- 6) W jednej sprawie²⁹⁹ postanowienie w sprawie wymierzenia kary zostało wydane ze zwłoką (ponad miesiąc od daty przeprowadzenia kontroli obowiązkowej), co stanowi uchybienie. Jak wyjaśnił³⁰⁰ kierownik jednostki kontrolowanej wynikało to z (...) *dużych problemów kadrowych w inspektoracie wynikających z powodu pandemii*.
- 7) Kopie wszystkich postanowień wymierzających karę zostały niezwłocznie przekazane Staroście Warszawskiemu Zachodniemu jako organowi administracji architektoniczno-budowlanej.
- 8) W 2 sprawach³⁰¹ wystąpiła nieprawidłowość polegająca na braku przeprowadzenia, po nałożeniu kary, postępowania, o którym mowa w art. 51 Prawa budowlanego.

PINB Warszawski Zachodni wyjaśnił³⁰², że *inwestor w trakcie kontroli obowiązkowej poinformował inspektora PINB, że w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości przeprowadzi roboty budowlane mające na celu ich usunięcie. Jednak z powodu rozwijającej się w kraju sytuacji pandemicznej nie był w stanie określić terminu do kiedy wykona niezbędne roboty (...). Biorąc pod uwagę, że stan epidemii nadal obowiązuje w kraju i dla wielu podmiotów był i jest uciążliwy pod kątem finansowym, a (...) postępowanie w sprawie pozwolenia na użytkowanie pozostałej części przedmiotowego budynku zostało zakończone decyzją (...) odmawiającą udzielenia pozwolenia na użytkowanie, tut. inspektorat nie prowadził żadnych dalszych postępowań*.

Skutkiem nieprawidłowości był brak realizacji jednego z podstawowych zadań organu nadzoru budowlanego, do którego obowiązków należy odpowiednie reagowanie na przypadki naruszenia przepisów prawa budowlanego.

Reasumując, na 7 spraw poddanych kontroli, w zakresie wymierzania kar z tytułu wystąpienia nieprawidłowości w zakresie objętym kontrolą obowiązkową w 5³⁰³ (71%) wystąpiły nieprawidłowości, a w 2³⁰⁴ (40%) uchybienia.

7. Inspekcje w terenie

W ramach kontroli PINB Warszawskiego Zachodniego zespół kontrolerów przeprowadził 5 inspekcji w terenie, których wyniki utrwalono w formie protokołów³⁰⁵. Czynności te miały na celu ustalenie, czy nie wystąpiły przypadki użytkowania obiektów budowlanych z naruszeniem art. 54 i 55 Prawa budowlanego. W 2

²⁹⁸ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 10 sierpnia 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

²⁹⁹ PINB.7114.1233.16.

³⁰⁰ Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

³⁰¹ PINB.7114.630.14, PINB.7114.1233.16.

³⁰² Pismo PINB Warszawskiego Zachodniego z 13 września 2022 r., znak: PINB – 0714.123.22.

³⁰³ PINB.7114.1099.18, PINB.7114.630.14, PINB.7114.1233.16, PINB.7114.1304.18, PINB.7114.1624.17

³⁰⁴ PINB.7114.630.14, PINB.7114.1233.16.

³⁰⁵ Protokoły nr: DIK.42.5.2022-1, DIK.42.5.2022-2, DIK.42.5.2022-3, DIK.42.5.2022-4, DIK.42.5.2022-5.

sprawach³⁰⁶ wyniki inspekcji wskazywały na zasadność podjęcia przez PINB Warszawskiego Zachodniego dalszych działań w ramach posiadanych kompetencji.

ZALECENIA POKONTROLNE

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

1. Uwzględnianie w planach kontroli tematyki związanej z oddawaniem obiektów budowlanych do użytkowania;
2. Prowadzenie postępowań w sprawie oddania obiektu budowlanego do użytkowania jedynie na podstawie zawiadomienia lub wniosku złożonego przez inwestora lub osobę prawidłowo umocowaną do działania w jego imieniu;
3. Wnikliwe analizowanie zawiadomień o zakończeniu budowy i wniosków o pozwolenie na użytkowanie oraz dołączonej do nich dokumentacji pod względem ich kompletności, prawidłowości i zgodności z przepisami prawa (także w zakresie stosowania wzorów zawiadomień i wniosków), a w przypadku wystąpienia braków lub nieprawidłowości w tym zakresie podejmowanie działań zmierzających do ich usunięcia;
4. Prowadzenie postępowań w trybie zgodnym z żądaniem inwestora, a w przypadku wystąpienia wątpliwości w tym zakresie, podejmowanie niezbędnych działań celem ustalenia rzeczywistej intencji inwestora;
5. Przywoływanie prawidłowej podstawy prawnej w wezwaniach wystosowywanych w toku postępowania dotyczącego zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz w zaświadczeniach o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu;
6. Wzywanie inwestorów do usunięcia braków lub nieścisłości w dokumentacji dotyczącej zawiadomień o zakończeniu budowy i wniosków o pozwolenie na użytkowanie jedynie w zakresie określonym w przepisach Prawa budowlanego;
7. Informowanie osób wzywanych do stawienia w Inspektoracie o faktycznych celach czynności, w których mają one uczestniczyć;
8. Nakładanie grzywien w drodze mandatu karnego jedynie za czyny, w stosunku do których pracownicy organów nadzoru budowlanego posiadają uprawnienie do nałożenia mandatu;
9. Skierowanie wniosku do właściwego sądu o uchylenie mandatu wystawionego w sprawie znak: PINB.7114.1304.18 zgodnie z obowiązującymi przepisami kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia;
10. Prawidłowe określanie kwalifikacji prawnej wykroczenia w wystawianych mandatach karnych;
11. Wydawanie zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zawiadomienia o zakończenia budowy w każdym przypadku, w którym jest to uzasadnione okolicznościami sprawy;
12. Przeprowadzanie obowiązkowej kontroli w przypadkach, w których jest wymagana przepisami prawa;

³⁰⁶ DIK.42.5.2022-2, DIK.42.5.2022-5.

13. Zawiadamianie o kontrolach obowiązkowych oraz przeprowadzanie tych czynności z zachowaniem terminów określonych w przepisach prawa;
14. Prawidłowe sporządzanie protokołów kontroli obowiązkowych zgodnie z urzędowym wzorem oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego określającymi zakres tych kontroli;
15. Zawieranie w protokołach z kontroli obowiązkowych informacji kompletnych, prawidłowych i zgodnych ze stanem faktycznym sprawy;
16. Przekazywanie protokołów kontroli obowiązkowych organowi wyższego stopnia oraz GINB bez zbędnej zwłoki;
17. Rzetelne i kompletne wprowadzanie danych do Rejestru Kontroli Obowiązkowych;
18. Gromadzenie materiału dowodowego pozwalającego na ustalenie wszelkich okoliczności istotnych dla załatwienia sprawy oraz dokonywanie jego wnikliwej analizy;
19. Formułowanie rozstrzygnięć w decyzjach administracyjnych w taki sposób aby wynikało z nich jednoznacznie jaki jest faktyczny zakres udzielonego pozwolenia na użytkowanie oraz jaki jest charakter określonych w nich obowiązków;
20. Wnoszenie sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy z zachowaniem terminu określonego przez Prawo budowlane;
21. Wydawanie decyzji o umorzeniu postępowania w sprawach, w których inwestor wycofał wniosek o pozwolenie na użytkowanie;
22. Sprawdzanie czy inwestor wykonał roboty, których termin realizacji został określony w decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie;
23. Działanie w sposób budzący zaufanie obywateli do władzy publicznej poprzez stosowanie jednolitych i spójnych zasad załatwiania spraw o zbliżonym stanie faktycznym i prawnym;
24. Każdorazowe i niezwłoczne zwracanie inwestorom: dziennika budowy, protokołów badań i sprawdzeń oraz dokumentacji geodezyjnej zawierającej wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, jeżeli dokumenty te zostały złożone w oryginale;
25. Dokonywanie zwrotu inwestorom jedynie tych dokumentów, które są jednoznacznie wymieniane w Prawie budowlanym oraz każdorazowe dokumentowanie faktu dokonania tego zwrotu;
26. Przekazywanie informacji o przyjętych bez sprzeciwu zawiadomieniach o zakończeniu budowy organowi właściwemu w sprawach podatku od nieruchomości z zachowaniem terminu określonego w przepisach prawa;
27. Wymierzanie kary za nieprawidłowości stwierdzone w trakcie obowiązkowej kontroli w każdym przypadku uzasadniającym takie działanie;
28. Stosowanie właściwych współczynników kategorii obiektu budowlanego w sprawach dotyczących wymierzenia kary za nieprawidłowości stwierdzone w trakcie obowiązkowej kontroli;
29. Przeprowadzanie postępowania naprawczego w odpowiednim zakresie w przypadku wymierzenia kary za nieprawidłowości stwierdzone w trakcie obowiązkowej kontroli;

30. Bezzwłoczne podejmowanie niezbędnych działań wyjaśniających w przypadku otrzymania informacji o użytkowaniu obiektu budowlanego z naruszeniem przepisów prawa;
31. Wydawanie postanowień w sprawie wymierzenia kary z tytułu nielegalnego użytkowania bez zbędnej zwłoki;
32. Zawieranie w postanowieniach o wymierzeniu kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego jedynie takich pouczeń, których treść jest uzasadniona charakterem sprawy;
33. Wzmocnienie nadzoru nad pracownikami w zakresie prowadzonych przez nich spraw dotyczących oddawania obiektów budowlanych do użytkowania;
34. Podjęcie niezbędnych czynności wyjaśniających, w sprawach w których inspekcje przeprowadzone przez kontrolerów z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, wykazały taką potrzebę.

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

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

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Kierownik jednostki kontrolowanej zgłosił zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego, które zostały jednak odrzucone, a odwołanie od zawiadomienia o takim sposobie rozpatrzenia sprawy zostało wniesione z uchybieniem terminu, o którym mowa w art. 40 ust. 1 ustawy z 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej³⁰⁷.

W związku z powyższym wystąpienie pokontrolne sporządzono w oparciu o treść projektu wystąpienia pokontrolnego, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego.

Z poważaniem

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

Ewa Mrówczyńska

(dokument podpisany elektronicznie)

Podstawa prawna:

- art. 84b ust. 4 oraz art. 88a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);

³⁰⁷ Dz.U. z 2020 r., poz. 224.

- art. 6 ust. 3 pkt 2, art. 46 oraz art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r., poz. 224).

Otrzymuje:

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