



Warszawa, 8 marca 2022 r.

**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DIK.42.6.2021

**Pan
Kajetan Falbierski
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Śremie**

**Wystąpienie pokontrolne
sporządzone w wyniku kontroli problemowej
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Śremie**

Zespół kontrolerów w składzie: Paweł Bajer – starszy specjalista (kierownik zespołu), Wiesław Wójcikiewicz – ekspert nadzoru budowlanego (członek zespołu) działając z upoważnienia Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego¹, przeprowadził w okresie od 20 września do 8 października 2021 r., w trybie zwykłym, kontrolę problemową Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Śremie². Zakresem kontroli objęto załatwianie przez jednostkę kontrolowaną spraw w obszarze utrzymania obiektów budowlanych oraz stosowania przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji³. Kontrola została połączona z inspekcjami w terenie.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2021 r., a także działania wcześniejsze i późniejsze, które miały wpływ na realizację zadań w okresie objętym kontrolą.

Funkcję kierownika jednostki kontrolowanej w ww. okresie pełnił Pan Kajetan Falbierski⁴.

Jednostka kontrolowana swoje zadania wykonywała przy pomocy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Śremie⁵, którego wewnętrzną strukturę oraz zasady organizacji określał regulamin organizacyjny⁶. W dokumencie tym wskazano, że PINB w Śremie wykonuje zadania z zakresu nadzoru budowlanego dla powiatu śremskiego⁷ oraz sprawuje nadzór, m.in. nad działalnością inspekcyjno-kontrolną,

¹ Zwanego dalej GINB.

² Z siedzibą przy ul. Floriana Marciniaka 2, 63-100 Śrem, zwanego dalej PINB w Śremie.

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

⁴ Akt powołania PINB w Śremie przez Starostę Śremskiego z 13 lipca 2012 r., znak: OI.2120.3.2012.

⁵ Zwanego dalej Inspektoratem.

⁶ Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 7/2016 PINB w Śremie z 23 września 2016 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu organizacyjnego w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Śremie, zwany dalej regulaminem organizacyjnym.

⁷ § 4 ust. 1 regulaminu organizacyjnego.

postępowaniami administracyjnymi i postępowaniami egzekucyjnymi w administracji⁸, a do jego wyłącznej kompetencji należy, m.in. zatwierdzanie planów kontroli i udzielanie imiennych upoważnień do wykonywania inspekcji terenowej oraz podpisywania decyzji administracyjnych, postanowień oraz odpowiedzi na pisma⁹. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym *podczas nieobecności Powiatowego Inspektora zastępuje go wskazany pracownik Inspektoratu (...)*¹⁰.

W skład Inspektoratu wchodziły: wieloosobowe stanowisko ds. inspekcji i orzecznictwa, jednoosobowe stanowisko ds. obsługi administracyjno-biurowej oraz jednoosobowe stanowisko ds. księgowo-kadrowych (główny księgowy)¹¹.

W okresie objętym kontrolą, łącznie z PINB w Śremie, zadania związane z załatwianiem spraw w obszarze objętym kontrolą realizowało od 2 do 3 pracowników Inspektoratu. Każdy z ww. pracowników w zakresie obowiązków posiadał także realizowanie innych, nieobjętych kontrolą zadań¹².

Spośród pracowników Inspektoratu wykonujących zadania objęte zakresem kontroli tylko jeden posiadał upoważnienie do przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych. Natomiast do załatwiania w imieniu PINB w Śremie spraw z zakresu nadzoru budowlanego, w tym do wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń upoważnienie było przyznawane konkretnemu pracownikowi na ściśle określony termin.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹³, że *kontrola i nadzór nad pracownikami sprawowana jest w sposób ciągły*.

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami¹⁴ w okresie objętym kontrolą *PINB w Śremie nie współpracował ze Starostą Śremskim lub innymi organami w zakresie utrzymania obiektów budowlanych oraz nie prowadził spraw, które wymagałyby zastosowania egzekucji w administracji*.

Odnosnie do podejmowania przez pracowników Inspektoratu dodatkowego zatrudnienia lub zajęć zarobkowych PINB w Śremie wyjaśnił¹⁵, że *żaden z pracowników nie podejmował dodatkowego zatrudnienia lub zajęcia zarobkowego, które pozostawałoby w sprzeczności z ich obowiązkami służbowymi. PINB w Śremie wyraził zgodę na dodatkowe zatrudnienie jednej osoby, pracującej na stanowisku głównej księgowej (0,5 etatu), na równorzędnym stanowisku w jednostce samorządu terytorialnego powiatu śremskiego*.

⁸ § 6 regulaminu organizacyjnego.

⁹ § 7 ust. 1 lit. a, b, g regulaminu organizacyjnego.

¹⁰ § 7 ust. 2 regulaminu organizacyjnego.

¹¹ § 9 regulaminu organizacyjnego.

¹² Z przedłożonych zakresów obowiązków wynika, że zadania te dotyczyły, m.in. uczestniczenia w czynnościach kontrolnych w zakresie prawidłowości przebiegu procesu budowlanego, sprawdzania kompletności dokumentacji projektowych, załączników składanych wraz z zawiadomieniami o zakończeniu budowy i wnioskami o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, prowadzenia ewidencji: rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, decyzji, postanowień i zgłoszeń, zawiadomień o kontrolach, opracowywania sprawozdań na potrzeby urzędu statystycznego i jednostek nadrzędnych.

¹³ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 20 września 2021 r.

¹⁴ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 20 września 2021 r.

¹⁵ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 20 września 2021 r.

Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił również¹⁶, że w okresie objętym kontrolą pracownicy Inspektoratu (...) *nie uczestniczyli w szkoleniach związanych z obszarem objętym kontrolą*.

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami¹⁷ PINB w Śremie w roku 2005 kontrolowany był przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (w zakresie: *podstaw prawnych działania PINB, poprawności prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie ustawy Prawo budowlane, k.p.a. oraz postępowania egzekucyjnego w administracji, wydawanych pozwoleń na użytkowanie, a także poprawności przeprowadzania oględzin i czynności kontrolnych*). Ponadto PINB w Śremie w latach 2013 i 2014 kontrolowany był przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (w zakresie: *spraw organizacyjnych i kadrowych, poprawności prowadzenia ewidencji, realizacji zadań art. 62 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, prowadzenia postępowań administracyjnych w zakresie udzielania pozwolenia na użytkowanie*).

I. Ocena ogólna

Negatywnie ocenia się działalność jednostki kontrolowanej w zakresie objętym kontrolą

Kontrolą problemową objęte zostały 3 obszary¹⁸. Dwa z nich oceniono negatywnie, natomiast z uwagi na brak próby do kontroli odstąpiono od oceny działań na podstawie przepisów o.p.e.a. W zakresie działalności kontrolnej należy zaznaczyć, że PINB w Śremie w niewielkim stopniu realizował swoje ustawowe obowiązki. W okresie objętym kontrolą, tylko w jednym roku jednostka kontrolowana sporządziła plan kontroli. Ponadto nie został on zrealizowany, a przesunięty na następny rok i to w znacznie ograniczonym zakresie. Jednostka kontrolowana również w obszarze prowadzenia spraw dotyczących utrzymania obiektów budowlanych nie wystarczająco realizowała ustawowe obowiązki organu nadzoru budowlanego. W obszarze tym stwierdzono znaczną liczbę nieprawidłowości na różnych etapach załatwiania spraw. Do najbardziej niepokojących zjawisk należy zaliczyć liczne przypadki beczynności skutkującej brakiem wszczęcia postępowania administracyjnego lub niedoprowadzeniem do końca prowadzonych postępowań, a także podejmowania nieefektywnych i opóźnionych czynności w reakcji na wpływające do jednostki kontrolowanej informacje wskazujące na wystąpienie lub możliwość wystąpienia zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.

Uwzględniając oceny częściowe, przy wzięciu pod uwagę skali i wagi stwierdzonych nieprawidłowości, działalność PINB w Śremie w zakresie objętym kontrolą należy ocenić negatywnie.

II. Oceny częściowe

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

¹⁶ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 20 września 2021 r.

¹⁷ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 20 września 2021 r.

¹⁸ 1) Planowanie działalności kontrolnej (inspekcyjnej) w zakresie utrzymania obiektów budowlanych i realizacja planów kontroli; 2) Prowadzenie spraw z zakresu utrzymania obiektów budowlanych; 3) działania podejmowane na podstawie przepisów o.p.e.a.

W okresie objętym kontrolą w Inspektoracie opracowany został plan kontroli w zakresie utrzymania obiektów budowlanych jedynie na 2020 r. Nie został on jednak zatwierdzony w formie pisemnej przez PINB w Śremie, co uznano za uchybienie. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami¹⁹ PINB w Śremie *brał udział w tworzeniu planów kontroli bezpośrednio, stąd brak jego zatwierdzenia. Planów działalności kontrolnej w latach 2018 i 2019 nie sporządzano z uwagi na obniżoną wydolność (2 etaty inspekcyjno-kontrolne: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik) w realizacji obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane (zawiadomienia o zakończeniu budowy, wnioski o pozwolenie na użytkowanie), zaległości powstałych w wyniku czynności kontrolnych oraz działań dotyczących likwidacji skutków zdarzeń wywołanych silnym wiatrem i opadami w dniu 11.08.2017 r. (153 kontrole) jak również spraw bieżących wpływających do Inspektoratu (skargi i wnioski). Plan kontroli sporządzono w styczniu 2020 r., jednakże z uwagi na panujące warunki epidemiologiczne odstąpiono od jego realizacji. Opisany wyżej plan niejako przeszedł na rok 2021, jednak z uwagi na nie zmieniającą się ilość zatrudnienia (...) oraz zaległe, toczące się postępowania administracyjne, jak i zaległości po okresie lockdownu, realizacja planu ograniczyła się do kontroli obiektów wielkopowierzchniowych w związku z opadami atmosferycznymi.* Przesunięcie planu kontroli z 2020 r. na 2021 r. oraz ograniczenie jego zakresu do obiektów wielkopowierzchniowych w związku z opadami atmosferycznymi nie zostało udokumentowane, dlatego nie można uznać, że taki plan na 2021 r. został sporządzony. Brak planów kontroli na lata 2018, 2019 i 2021 uznano za nieprawidłowość. Skutkiem nieprawidłowości jest nienależyte sprawowanie funkcji kontrolnej.

Plan kontroli na 2020 r. określał charakter planowanych czynności (kontrole obiektów budowlanych), jak również planowany termin ich przeprowadzenia (w ujęciu miesięcznym). Wskazano w nim zarówno liczbę planowanych kontroli, jak również konkretne obiekty wraz z informacją o ich rodzaju i lokalizacji, a w przypadku obiektów wielkopowierzchniowych również ich właścicieli lub zarządców.

Opracowanie planu kontroli obiektów budowlanych na 2020 r. nie było poprzedzone sporządzeniem dokumentów zawierających określenie zasad, procedur i metod dokonywania analizy ryzyka w działalności kontrolnej, a także zasadności doboru planowanych zakresów kontroli oraz obiektów ujętych w planie. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁰, że *obiekty do kontrolowania w zakresie utrzymania obiektów typowano losowo spośród konkretnych grup obiektów (np. użyteczności publicznej, oświatowych, wielkopowierzchniowych). Niekiedy kontrola utrzymania obiektu realizowana była jako rozszerzenie zakresu kontroli podjętej w wyniku skarg i wniosków. W żaden sposób nie dokumentowano zasadności doboru planowanych zakresów inspekcji oraz obiektów ujętych w planach inspekcji, jak również zmian występujących w trakcie ich realizacji. Proces ten każdorazowo odbywał się w formie ustnej w toku narad. Plan kontroli obiektów budowlanych na rok 2020 powstał w oparciu o prostą analizę ryzyk. Nie posiadamy dowodów potwierdzających ten fakt. Opisany proces ograniczono jedynie do dyskusji podczas narad. Brak sporządzenia dokumentów zawierających wyniki działań wskazanych w ww. wyjaśnieniach uznano za uchybienie.*

¹⁹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 23 września 2021 r. i z 4 listopada 2021 r.

²⁰ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 23 września 2021 r.

Z planu kontroli w zakresie utrzymania obiektów budowlanych na 2020 r. wynika, że PINB w Śremie zaplanował 4 kontrole siłowni plenerowych, 4 kontrole placówek oświatowych, 6 kontrole placów zabaw oraz 3 kontrole obiektów wielkopowierzchniowych. Jednostka kontrolowana nie przewidziała w planie możliwości przeprowadzenia kontroli doraźnych wynikających, np. z wpływających skarg lub wniosków albo potrzeb zaistniałych w toku prowadzonych sprawach oraz nie określiła rezerwy czasowej na ich przeprowadzenie, co uznano za uchybienie. Według udzielonych wyjaśnień²¹ *PINB w Śremie nie jest w stanie przewidzieć ilości kontroli doraźnych, których wykonanie będą zlecać organy administracji publicznej, w tym organu I instancji, jak również tych, które będą wynikać z donosów i wniosków obywateli.*

Jednostka kontrolowana nie zrealizowała planu kontroli na 2020 r., co uznano za nieprawidłowość. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami²² (...) *Plan kontroli sporządzono w styczniu 2020 r., jednakże z uwagi na panujące warunki epidemiologiczne odstąpiono od jego realizacji.* (...). Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest nienależyte sprawowanie funkcji kontrolnej.

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami²³ w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. PINB w Śremie przeprowadził 29 kontroli w zakresie dotyczącym utrzymania obiektów budowlanych, w tym:

- w 2018 r. – 15 kontroli doraźnych,
- w 2019 r. – 4 kontrole doraźne,
- w 2020 r. – 3 kontrole doraźne,
- do 30 czerwca 2021 r. – 5 kontroli planowych i 2 kontrole doraźne.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że PINB w Śremie w znikomym stopniu realizował ustawowe obowiązki w zakresie planowania i przeprowadzania kontroli w obszarze utrzymania obiektów budowlanych. Takie działanie w znacznym stopniu ogranicza pełnienie przez organ nadzoru budowlanego także funkcji prewencyjnej oraz edukacyjnej w stosunku do właścicieli i zarządców obiektów budowlanych.

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

Kontrolą w tym obszarze objęto wszystkie sprawy prowadzone przez PINB w Śremie w okresie objętym kontrolą, tj. 34 sprawy²⁴. Wśród skontrolowanych spraw znalazły się zarówno takie, w których PINB w Śremie wszczął postępowanie administracyjne, jak i takie, które zostały zakończone bez jego wszczynania (z podziałem na

²¹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 4 listopada 2021 r.

²² Wyjaśnienia PINB w Śremie z 23 września 2021 r.

²³ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 23 września 2021 r.

²⁴ Sprawy znak: PINB.5152.1.1.2016.LG, PINB.7356-10/2009, PINB.7356-3-1/12, PINB.501.11.2016.LG, PINB.501.13.2016.LG, PINB.501.28.2019.LG, PINB.501.21.2019.LG, PINB.501.10.2019.LG, PINB.501.7.2019.LG, PINB.501.5.2019.LG, PINB.501.2.2020.LG, PINB.501.5.2020.LG, PINB.501.14.2020.LG, PINB.501.18.2020.LG, PINB.501.10.2021.LG, PINB.501.5.2021.LG, PINB.5152.1.1.2018.LG, PINB.5152.1.1.2019.LG, PINB.5152.1.2.2019.LG, PINB.501.13.2019.LG, PINB.501.17.2019.LG, PINB.5152.1.1.2020.LG, PINB.501.1.2018.SB, PINB.501.2.2018.LG, PINB.501.3.2018.SB, PINB.501.4.2018.LG, PINB.501.5.2018.SB, PINB.501.6.2018.LG, PINB.501.10.2018.SB, PINB.501.11.2018.SB, PINB.501.14.2018.SB (PINB.5152.2.1.2018.LG), PINB.501.44.2018.LG, PINB.501.49.2018.LG, PINB.501.28.2018.LG.

przypadki, w których jednostka kontrolowana przeprowadziła kontrole i takie, w których nie podejmowała takich czynności).

Spośród wszystkich obszarów działalności w okresie objętym kontrolą, kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił²⁵, że prowadził 2169 spraw, w tym:

- w 2018 r. – 644 sprawy, w tym: 70 spraw z zakresu *interwencji w zakresie naruszenia przepisów prawa budowlanego*, 21 spraw z zakresu *samowoli budowlanej i użytkowej*, 487 spraw z zakresu *zawiadamiania o zakończeniu budowy*, 59 spraw z zakresu *wydawania pozwoleń na użytkowanie*, 3 sprawy z zakresu *zadań nad obiektami wielkopowierzchniowymi*, 3 sprawy z zakresu *nieodpowiedniego stanu technicznego budynków*, 1 sprawę z zakresu *postępowań wyjaśniających w sprawie ustalenia przyczyn katastrofy budowlanej*,
- w 2019 r. – 607 spraw, w tym: 29 spraw z zakresu *interwencji w zakresie naruszenia przepisów prawa budowlanego*, 3 sprawy z zakresu *samowoli budowlanej i użytkowej*, 517 spraw z zakresu *zawiadamiania o zakończeniu budowy*, 53 sprawy z zakresu *wydawania pozwoleń na użytkowanie*, 5 spraw z zakresu *zadań nad obiektami wielkopowierzchniowymi*,
- w 2020 r. – 589 spraw, w tym: 19 spraw z zakresu *interwencji w zakresie naruszenia przepisów prawa budowlanego*, 9 spraw z zakresu *samowoli budowlanej i użytkowej*, 500 spraw z zakresu *zawiadamiania o zakończeniu budowy*, 55 spraw z zakresu *wydawania pozwoleń na użytkowanie*, 6 spraw z zakresu *zadań nad obiektami wielkopowierzchniowymi*,
- do 30 czerwca 2021 r. – 329 sprawy, w tym: 10 spraw z zakresu *interwencji w zakresie naruszenia przepisów prawa budowlanego*, 2 sprawy z zakresu *samowoli budowlanej i użytkowej*, 288 spraw z zakresu *zawiadamiania o zakończeniu budowy*, 25 spraw z zakresu *wydawania pozwoleń na użytkowanie*, 4 sprawy z zakresu *zadań nad obiektami wielkopowierzchniowymi*.

2.1. Sprawy, w których PINB w Śremie nie przeprowadzał kontroli i nie wszczynał postępowań administracyjnych

W tej kategorii kontroli poddano 10 spraw²⁶. Były one prowadzone na podstawie wniosku o podjęcie przez organ działań w ramach posiadanych kompetencji.

Oceniając działania PINB w Śremie należy mieć na uwadze, że w 6 sprawach²⁷ w pismach inicjujących sprawę znajdowały się zapisy wskazujące na wystąpienie lub możliwość wystąpienia zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Otrzymując takie informacje jednostka kontrolowana powinna podjąć czynności, które doprowadziłyby do jak najszybszego ustalenia, czy zagrożenia te nadal występują. W przytoczonych wyżej sprawach cel taki nie został osiągnięty.

W sprawie²⁸, w której we wniosku o podjęcie działań wskazano na bardzo zły stan techniczny budynku grożący katastrofą budowlaną pierwszą czynnością PINB w Śremie było wysłanie pisma do wnioskodawcy o wskazanie precyzyjnego adresu budynku. Powyższe pismo wysłano po upływie ponad 2 tygodni od daty wpływu

²⁵ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 23 września 2021 r.

²⁶ Sprawy znak: PINB.501.28.2019.LG, PINB.501.10.2019.LG, PINB.501.7.2019.LG, PINB.501.5.2019.LG, PINB.501.2.2020.LG, PINB.501.5.2020.LG, PINB.501.14.2020.LG, PINB.501.10.2021.LG, PINB.501.5.2021.LG, PINB.501.1.2018.SB.

²⁷ Sprawy znak: PINB.501.7.2019.LG, PINB.501.2.2020.LG, PINB.501.5.2020.LG, PINB.501.14.2020.LG, PINB.501.5.2021.LG, PINB.501.1.2018.SB.

²⁸ Sprawa znak: PINB.501.7.2019.LG.

wniosku do Inspektoratu, co biorąc pod uwagę wskazanie na stan mogący zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi uznano za nieprawidłowość. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami²⁹ *wydłużony czas reakcji jak również procedowania w sprawie wynikają w głównej mierze z redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe, jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...)* Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (2 etaty inspekcyjno-kontrolne: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny). Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych. Niemniej w sprawie tej 26 października 2007 r. została już wydana decyzja na podstawie art. 68 Prawa budowlanego nakazująca opróżnienie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz o zakazie jego użytkowania, a także podstemplowanie nadmiernie ugiętych belek stropu drewnianego w terminie do 7 dni od otrzymania decyzji. Z treści decyzji wynika ponadto, że jej adresat będący mężem nieżyjącej właścicielki budynku wstąpił w obowiązki właściciela budynku i był w nim zameldowany na pobyt stały oraz opłacał podatek od nieruchomości, a decyzję wysłano na adres, pod którym znajduje się przedmiotowy budynek. Należy wskazać, że decyzja ta została wydana przed objęciem stanowiska przez obecnego PINB w Śremie. Po wydaniu decyzji PINB w Śremie nie podjął działań w celu doprowadzenia przedmiotowego budynku grożącego zawaleniem do stanu zgodnego z przepisami Prawa budowlanego. Pierwsze czynności po wydaniu ww. decyzji podjęto dopiero kilkanaście lat później na skutek wniosku o podjęcie działań, o którym mowa na wstępie. W celu ustalenia aktualnego adresu zamieszkania ww. adresata decyzji PINB w Śremie ograniczył się jedynie do sprawdzenia zapisów księgi wieczystej, uzyskania wypisu z rejestru gruntów, gdzie w dalszym ciągu jako właścicielka budynku widniała nieżyjąca żona ww. adresata decyzji. Następnie PINB w Śremie uzyskał informację z rejestru mieszkańców gminy, że ostatnim miejscem zameldowania adresata decyzji ważnym do 20 lutego 2010 r. był adres, pod którym znajduje się przedmiotowy budynek. Następnie po upływie ponad 5 miesięcy od daty uzyskania dokładnego adresu budynku PINB w Śremie przeprowadził *wizję* w terenie, z której nie sporządzono protokołu, ani innego dokumentu, z którego wynikałoby, co podczas niej ustalono, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień³⁰ *PINB w Śremie wykonał dokumentację fotograficzną przedmiotowego budynku, co nie zostało udokumentowane protokolarnie, ponieważ czynność tą dokonano podczas przejazdu na inną kontrolę*. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było naruszenie zasady szybkości postępowania oraz brak posiadania przez organ dowodu potwierdzającego dokonanie czynności istotnych dla sprawy. Po upływie ponad 6 miesięcy od daty uzyskania dokładnego adresu budynku jednostka kontrolowana w odpowiedzi do wnioskodawcy wskazała, że nie jest możliwym do ustalenia miejsce pobytu ww. adresata decyzji i dlatego stan prawny nieruchomości uniemożliwia podjęcie czynności wynikających z Prawa budowlanego.

²⁹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

³⁰ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

Brak dalszych ustaleń w celu pozyskania wiedzy na temat adresu, pod który organ będzie mógł kierować dalszą korespondencję w sprawie, jak również brak podjęcia skutecznych działań w celu doprowadzenia przedmiotowego budynku grożącego zawaleniem do stanu zgodnego z przepisami Prawa budowlanego, a także bezczynność i zwłoka w podejmowanych działaniach uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień³¹ *postępowanie (...) prowadzone było w okresie gdy nie pełniłem funkcji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Śremie, stąd nie jestem w stanie wyjaśnić podjętych decyzji w jego toku. Miejsce pobytu Pana (...) nie było znane i niemożliwe do ustalenia. Dostarczanie pism do opróżnionego budynku nie miało sensu a właśnie taki adres do korespondencji wskazywał Burmistrz Śremu. Wydłużony czas reakcji jak również procedowania w sprawie wynikają w głównej mierze z redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...)* Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (2 etaty inspekcyjno-kontrolne: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny). Następnie po upływie ponad pół roku od udzielenia wnioskodawcy odpowiedzi do Inspektoratu wpłynęła decyzja Starosty Śremskiego udzielająca pozwolenia na rozbiórkę przedmiotowego budynku, a prawie rok później zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia rozbiórki. PINB w Śremie od udzielenia odpowiedzi wnioskodawcy nie podejmował działań w sprawie, co również uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień³² *organ nie podejmował dodatkowych działań w przedmiotowej sprawie z uwagi na fakt, iż został odnaleziony spadkobierca, który dokonał rozbiórki przedmiotowego obiektu budowlanego.* Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W sprawie³³, w której wniosek dotyczył prawidłowości wykonania otworu w przewodzie kominowym oraz stanu technicznego przewodów kominowych w związku z pracami wykonanymi przez sąsiadkę wnioskodawców, jednostka kontrolowana ograniczyła się do udzielenia odpowiedzi wnioskodawcom po upływie ponad 4 miesiące od daty wpływu wniosku do Inspektoratu, co uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił³⁴, że *wydłużony czas reakcji, jak również procedowania w sprawie wynikają w głównej mierze z redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...)* Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (2 etaty inspekcyjno-kontrolne: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny). Skutkiem

³¹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 4 listopada i 15 października 2021 r.

³² Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

³³ Sprawa znak: PINB.501.2.2020.LG.

³⁴ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

tej nieprawidłowości było naruszenie zasady szybkości postępowania. W udzielonej odpowiedzi PINB w Śremie zawarł m.in. stwierdzenie, że organy nadzoru budowlanego nie są uprawnione do rozstrzygania kwestii związanych z negatywnym wpływem wynikającym z prowadzonych robót budowlanych. Takie stanowisko stoi w sprzeczności z jednym z podstawowych obowiązków organów nadzoru budowlanego, jakim jest sprawowanie skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym przy wykonywaniu robót budowlanych oraz pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych. Kwestie związane z negatywnym wpływem prowadzonych robót budowlanych mogą być wynikiem naruszenia obowiązujących przepisów prawa budowlanego, w tym przepisów techniczno-budowlanych. Ocena w powyższym zakresie jest jednym z podstawowych obowiązków organów nadzoru budowlanego. Nie podjęcie działań w celu ustalenia, czy w sprawie tej nie doszło do naruszenia przepisów prawa budowlanego oraz zawarcie ww. stwierdzenia w odpowiedzi udzielonej wnioskodawcą uznano za nieprawidłowość. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami³⁵ PINB w Śremie zawierając ww. stwierdzenie kierował się *opiniami prawnymi pozyskanymi z serwisu budowlanego Gold. Natomiast wykonywane prace nie stanowiące robót budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego nadzorowane były przez uprawnionego kominiarza*. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W innej sprawie³⁶ wniosek dotyczył dokonania oględzin ogrodzenia pomiędzy nieruchomościami ze względu na jego stan techniczny powodujący według wnioskodawcy zagrożenie dla zdrowia lub życia mieszkańców jednej z tych nieruchomości. Po upływie ponad 3 miesięcy do Inspektoratu wpłynął e-mail wnioskodawcy informujący, że właściciel sąsiedniej nieruchomości wybudował na nowo ogrodzenie, w związku z czym wycofuje on swój wniosek. Brak podjęcia przez organ działań zmierzających do sprawdzenia, czy wskazany we wniosku stan zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi rzeczywiście istnieje i brak przeprowadzenia kontroli stanu technicznego ogrodzenia uznano za nieprawidłowość. W wyjaśnieniach³⁷ wskazano, że *PINB w Śremie telefonicznie informowany był na bieżąco o negocjacjach pomiędzy stronami, co ostatecznie doprowadziło do zakończenia sąsiedzkiego sporu i wspólnego pobudowania ogrodzenia*. Skutkiem tej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych. Jednostka kontrolowana nie dokonała również ustaleń w zakresie wymiarów ogrodzenia, jak również zakresu robót budowlanych, a przez to nie ustaliła, czy wykonane roboty budowlane wymagały od inwestora dokonania zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, co również uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień³⁸ *PINB w Śremie uznał, że*

³⁵ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

³⁶ Sprawa znak: PINB.501.5.2020.LG.

³⁷ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

³⁸ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 4 listopada 2021 r.

wykonano remont – czyli wykonano roboty polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego a niestanowiące bieżącej konserwacji, przedmiotowego urządzenia budowlanego. Fakt ten nie wymagał ubiegania się o pozwolenie na budowę ani zgłoszenia wykonywania robót budowlanych. Definicja remontu zawarta w art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego mówi o wykonywaniu w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. kontroli zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami Prawa budowlanego.

W kolejnej sprawie³⁹ wniosek dotyczył grożącego zawaleniem i stwarzającego zagrożenie życia lub zdrowia ludzi pustostanu, wobec którego Policja i Straż Miejska w Śremie wielokrotnie interweniowały w związku z niszczeniem i dewastacją mienia. W tej sprawie jednostka kontrolowana uzyskała jedynie wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej. Brak podjęcia działań w celu weryfikacji stanu technicznego ww. budynku, jak również spełniania przez jego właściciela lub zarządcę obowiązków wynikających z Prawa budowlanego uznano za nieprawidłowość. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁴⁰ PINB w Śremie *przeprowadził rozmowę telefoniczną z właścicielem nieruchomości, co poskutkowało natychmiastowym zabezpieczeniem przedmiotowego budynku. Fakt ten został potwierdzony podczas przejazdu na inną kontrolę. Wobec powyższego PINB w Śremie nie procedował w przedmiotowej sprawie.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W 1 sprawie⁴¹ wniesiono o kontrolę stanu technicznego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwulokalowym w związku z jego *nieodpowiednim wykonaniem przez dewelopera powodującym powstanie usterek i wad prowadzących do zagrożenia życia lub zdrowia jego mieszkańców.* Wnioskodawca szczegółowo opisał stwierdzone usterki, które dotyczyły, m.in. zawilgoceń, wykwitów i zagrzybienia na ścianach i podłogach, deformacji uszczeltek przy szybach, uszkodzeń obudowy komina, nieuszczelności komina i elewacji, uwypukleń pod tynkiem elewacyjnym, uszkodzeń pieca centralnego ogrzewania. W sprawie tej kierownik jednostki kontrolowanej ograniczył się jedynie do wysłania po upływie prawie 2 miesięcy pisma do inwestora z prośbą o ustosunkowanie się do zarzutów wskazanych we wniosku. W związku z nieuzyskaniem odpowiedzi PINB w Śremie po upływie kolejnych ponad 2 miesięcy ponownie wysłał pismo w tym samym zakresie. Do Inspektoratu wpłynęła odpowiedź pełnomocnika inwestora informująca o usunięciu *wszelkich zasadnych usterek* oraz stwierdzająca, że pozostałe wady wskazane w ww. wniosku wynikają tylko z niewłaściwego użytkowania lokalu i zmiany ukształtowania terenu przez właściciela nieruchomości, powodując zalewanie posesji przez wody opadowe. Po uzyskaniu ww. odpowiedzi jednostka kontrolowania nie podejmowała innych działań. Bezczynność organu, jak również brak sprawdzenia, czy stan zagrożenia życia lub zdrowia ludzi istnieje i czy budynek jest w odpowiednim stanie technicznym uznano za nieprawidłowość.

³⁹ Sprawa znak: PINB.501.14.2020.LG.

⁴⁰ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁴¹ Sprawa znak: PINB.501.5.2021.LG.

W wyjaśnieniach⁴² kierownik jednostki kontrolowanej wskazał, że *wydłużony czas reakcji jak również procedowania w sprawie wynikają w głównej mierze z redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...)* Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (2 etaty inspekcyjno-kontrolne: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny). PINB w Śremie jest w trakcie podejmowania właściwych działań, zmierzających do zakończenia sprawy oraz udzielenia informacji o sposobie załatwienia wniosku. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W sprawie⁴³, w której wniosek dotyczył uciążliwego oświetlenia budynków centrum handlowego, PINB w Śremie ograniczył się do wezwania właściciela budynków do przedłożenia kserokopii protokołu z przeprowadzonych badań natężenia światła emitowanego przez oświetlenie oraz logotypy umieszczone na elewacji budynków handlowo-usługowych. W wezwaniu wskazano błędną podstawę prawną, tj. art. 50 k.p.a., co uznano za uchybienie. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁴⁴ *organ uznał art. 50 k.p.a. za właściwy w procedowaniu niniejszej sprawy ze względu na fakt dokonania odbioru spornego obiektu (...) niecałe 3 miesiące przed wpływem wniosku.* Regulacja ta nie znajduje zastosowania na etapie poprzedzającym ustalenie, czy prowadzona sprawa ma charakter sprawy administracyjnej⁴⁵. W odpowiedzi właściciel budynków przedłożył żądane dokumenty, z których wynikało, że natężenie oświetlenia nie przekracza dopuszczalnych wielkości określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴⁶. Ponadto właściciel budynków poinformował, że aby zmniejszyć uciążliwość oświetlenia dla mieszkańców sąsiednich budynków skrócono czas oświetlenia do godzin otwarcia lokali. Jednostka kontrolowana udzieliła odpowiedzi wnioskodawcy informując, że nie przekroczono dopuszczalnych norm oświetlenia, jednak dokonała tego po upływie ponad 3 miesięcy od daty wpływu wniosku do Inspektoratu, co uznano za nieprawidłowość. Bezczynność pojawiła się już na etapie wezwania właściciela budynków do przedłożenia kserokopii stosownego dokumentu, które wysłano po upływie ponad miesiąca od daty wpływu wniosku do Inspektoratu. Według udzielonych wyjaśnień⁴⁷ *wydłużony czas reakcji jak również procedowania w sprawie wynikają w głównej mierze z redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...)*

⁴² Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁴³ Sprawa znak: PINB.501.28.2019.LG.

⁴⁴ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁴⁵ Zakres obowiązywania k.p.a. określa jego rozdział I w dziale I.

⁴⁶ Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm., zwanym dalej warunkami technicznymi.

⁴⁷ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (2 etaty inspekcyjno-kontrolne: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny). Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było naruszenie zasady szybkości postępowania.

W sprawie⁴⁸, w której wniosek dotyczył wibracji i drgań generowanych podczas eksploatacji maszyn i urządzeń znajdujących się w hali produkcyjnej powodujących wstrząsy oraz uszkodzenia budynku mieszkalnego, PINB w Śremie na początku udzielił odpowiedzi wnioskodawcy informując, że opisane „uciążliwości mają charakter cywilnoprawny”, a powstałe szkody powinny być rozstrzygane przed sądami powszechnymi. Brak podjęcia stosownych działań w celu ustalenia, czy w związku z występowaniem zgłoszonych wibracji i drgań, które według ww. wniosku spowodowały uszkodzenia budynku mieszkalnego nie naruszono przepisów prawa budowlanego, w tym warunków technicznych oraz ustaleń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy lub zagospodarowania terenu co uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁴⁹, że *brak działań wynika w głównej mierze z redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...)* Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (2 etaty inspekcyjno-kontrolne: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny). Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych. Po ponowieniu wniosku, w którym przywołano pismo Starosty Śremskiego informujące o ustaleniu przez Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, że przepisy dotyczące emisji hałasu i zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza nie zostały naruszone, natomiast kwestia drgań należy do rozstrzygnięcia przez organ nadzoru budowlanego, PINB w Śremie podjął działania celem wyjaśnienia powyższej kwestii. Jednostka kontrolowana wezwła właściciela budynków do przedłożenia kserokopii protokołów z przeprowadzonych badań wibracji i drgań, emitowanych przez urządzenia lub maszyny zlokalizowane w przedmiotowych budynkach. W wezwaniu wskazano błędną podstawę prawną, tj. art. 50 k.p.a., co uznano za uchybienie. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁵⁰ *organ uznał art. 50 k.p.a. za właściwy w procedowaniu niniejszej sprawy.* Regulacja ta nie znajduje zastosowania na etapie poprzedzającym ustalenie, czy prowadzona sprawa ma charakter sprawy administracyjnej⁵¹. W odpowiedzi właściciel budynków przedłożył wnioskowane dokumenty, z których wynikało, że wartości maksymalnych amplitud przyspieszeń leżą w I strefie – poniżej progowej krzywej odczuwalności drgań przez budynek, będącej jednocześnie granicą poniżej, której drgania są nieodczuwalne przez budynki. Jednostka kontrolowana udzieliła odpowiedzi wnioskodawcy przekazując

⁴⁸ Sprawa znak: PINB.501.10.2019.LG.

⁴⁹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁵⁰ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁵¹ Zakres obowiązywania k.p.a. określa jego rozdział I w dziale I.

mu powyższe ustalenia, jednak dokonała tego po upływie ponad 7 miesięcy od daty wpływu drugiego wniosku do Inspektoratu, co stanowi nieprawidłowość.

Bezczynność pojawiła się już na etapie wezwania właściciela budynku do przedłożenia kserokopii stosownego dokumentu, które wysłano po upływie ponad 5 miesięcy od daty wpływu drugiego wniosku do Inspektoratu. Jako przyczyny powyższego kierownik jednostki kontrolowanej wskazał⁵² te same okoliczności co poprzednio w zakresie braku podjęcia działań po wpływie do Inspektoratu pierwszego wniosku. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było naruszenie zasady szybkości postępowania. Ponadto w sprawie tej PINB w Śremie nie podjął działań w celu ustalenia stanu technicznego budynku mieszkalnego, w sytuacji gdy z pierwszego wniosku, który wpłynął do Inspektoratu wynikało, że w budynku tym powstały uszkodzenia, co również stanowi nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁵³ *PINB w Śremie ograniczył się tylko do wyjaśnienia sprawy przekazanej przez Burmistrza Śremu z uwagi na okoliczności przywołane powyżej*. Skutkiem tej nieprawidłowości był brak wiedzy organu, czy budynek mieszkalny jest w odpowiednim stanie technicznym i nie zagraża życiu lub zdrowiu ludzi.

W sprawie⁵⁴, w której do Inspektoratu wpłynął e-mail z informacją o braku kontroli okresowej przewodów kominowych i wnioskiem o wyegzekwowanie na właścicielu budynku dopełnienia obowiązku w tym zakresie, PINB w Śremie odpowiedział na tę wiadomość wysyłając e-maila zwrotnego informującego, że nie spełnia ona wymagań wynikających z przepisów k.p.a. z uwagi na niepodanie adresu wnoszącego.

Następnie pracownik Inspektoratu sporządził notatkę służbową informującą o pozostawieniu podania bez rozpoznania. W otrzymanym wniosku wskazano adres budynku, w którym zgłoszono brak przeprowadzenia kontroli okresowej przewodów kominowych, zatem jednostka kontrolowana dysponowała niezbędnymi danymi do podjęcia działań z urzędu celem sprawdzenia, czy obowiązki wynikające z Prawa budowlanego są wykonywane. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁵⁵ *PINB w Śremie zastosował właściwy artykuł kodeksu postępowania administracyjnego i nie podjął działań z urzędu, ponieważ dokonał wizji przedmiotowej nieruchomości, podczas przejazdu na inną kontrolę, co nie zostało w żaden sposób udokumentowane*. Brak sporządzenia dokumentu, z którego wynikałoby co PINB w Śremie podczas dokonanej wizji ustalił uznano za nieprawidłowość. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości był brak posiadania przez organ dowodu potwierdzającego dokonanie czynności istotnych dla sprawy.

W kolejnej sprawie⁵⁶ wniosek dotyczył *położonej kostki oraz płytek chodnikowych przez sąsiada ze spadkiem w stronę ogrodzenia wnioskodawcy*. We wniosku wskazano m.in., że wody opadowe zalewają fundament ogrodzenia wnioskodawcy oraz że sąsiad wykonał wykop przy ogrodzeniu, w którym umieścił kamienie ozdobne, a zimą zrzuca śnieg pod to ogrodzenie. Według wnioskodawcy w wyniku powyższych działań sąsiada ogrodzenie zostało popękane, a jego fundament uszkodzony. Przed wpływem ww. wniosku do Inspektoratu do wiadomości PINB w Śremie zostało wysłane zawiadomienie Burmistrza Śremu o możliwości zapoznania się z zebrany materiałem dowodowym w prowadzonym na podstawie

⁵² Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁵³ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 4 listopada 2021 r.

⁵⁴ Sprawa znak: PINB.501.5.2019.LG.

⁵⁵ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 4 listopada 2021 r.

⁵⁶ Sprawa znak: PINB.501.10.2021.LG.

ustawy z 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne⁵⁷ postępowaniu administracyjnym w sprawie naruszenia stosunków wodnych. Następnie, już po wpływie ww. wniosku, do wiadomości PINB w Śremie została wysłana decyzja Burmistrza Śremu o odmowie nakazania ww. sąsiadowi przywrócenia stanu poprzedniego lub wykonania urządzeń zapobiegających szkodom ww. wnioskodawcy. Organ gminy stwierdził w niej, że *nie dokonano zmiany kierunku ani natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych, a co za tym idzie nie nastąpiła zmiana stanu wody na gruncie*. W uzasadnieniu wskazano również, że uszkodzenia ogrodzenia wnioskodawcy nie zostały spowodowane przez wykonanie pasu terenu wyłożonego kamieniami ozdobnymi, pęknięcia i zarysowania występują także w innych miejscach ogrodzenia. Konkludując organ stwierdził, że *nie doszło do zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntu* wnioskodawcy. Następnie PINB w Śremie, po upływie ponad 2 miesięcy od daty wpływu wniosku do Inspektoratu, udzielił odpowiedzi wnioskodawcy wskazując, że prace polegające na niwelacji terenu, jego wyrównaniu, bądź podwyższeniu nie podlegają regulacjom Prawa budowlanego, natomiast jeżeli prace te mają negatywny wpływ na stan wody właściwym do przeprowadzenia postępowania administracyjnego na gruncie Prawa wodnego jest burmistrz miasta. W dalszej części pisma PINB w Śremie przywołał ww. decyzję Burmistrza Śremu i stwierdził, że nie zachodzą przesłanki do procedowania w sprawie stanu niezgodnego z Prawem budowlanym. Wskazaną powyższej zwłokę w udzieleniu wnioskodawcy odpowiedzi uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁵⁸, że *wydłużony czas reakcji jak również procedowania w sprawie jest wynikiem zarówno okresu epidemii, jak również redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...)* Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (2 etaty inspekcyjno-kontrolne: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny). Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było naruszenie zasady szybkości postępowania. Ponadto w przywołanym na wstępie wniosku nie wskazano konkretnego żądania jakich działań od PINB w Śremie oczekuje wnioskodawca, a kierownik jednostki kontrolowanej nie wezwał go do uzupełnienia podania w tym zakresie. W wyjaśnieniach⁵⁹ jako przyczynę powyższego wskazano, że wnioskodawca przedstawił swoje precyzyjne żądania *podczas wielokrotnych, osobistych wizyt w tutejszym Inspektoracie*. Nie zachowanie w powyższych okolicznościach zasady pisemności uznano za uchybienie.

W ostatniej sprawie⁶⁰ wniosek dotyczył interwencji w zakresie sąsiedniego budynku mieszkalnego, który według wnioskodawcy (...) *stoi w kompletnym rozkładzie. Grozi zawaleniem. Pootwierane są wszystkie okna i drzwi, rosną w nim drzewa*. Pierwszą czynnością PINB w Śremie było wysłanie do właścicielki nieruchomości zawiadomienia o kontroli po upływie ponad miesiąca od daty wpływu wniosku. Działanie z taką zwłoką, szczególnie w sytuacji możliwości wystąpienia zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁶¹

⁵⁷ Dz.U. z 2021 r., poz. 624 ze zm., zwanej dalej Prawem wodnym.

⁵⁸ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁵⁹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 4 listopada 2021 r.

⁶⁰ Sprawa znak: PINB.501.1.2018.SB.

⁶¹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

zwłoka w działaniu PINB w Śremie wynika (...) w głównej mierze z redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...). Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (...): powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny. Skutkiem tej nieprawidłowości było obniżanie zaufania do organów administracji publicznej, do których obowiązków należy działanie na podstawie przepisów prawa, w szczególności dotyczących szybkości załatwiania spraw. Właścicielka budynku dwukrotnie nie stawiała się w terminach określonych w zawiadomieniach. Do osoby tej jednostka kontrolowana skierowała pismo wzywające do przedłożenia w Inspektoracie w określonym terminie protokołów z kontroli okresowych budynku. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu ponowiono wezwanie informując właścicielkę, że po bezskutecznym upływie kolejnego terminu, PINB w Śremie zmuszony będzie wszcząć postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku oraz wdrożyć przepisy Prawa budowlanego, dyscyplinujące ją do realizowania ustawowych obowiązków. Ostatecznie, pomimo bezskutecznego upływu wskazanego terminu, jednostka kontrolowana nie wszczęła postępowania administracyjnego i nie podjęła dalszych działań, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁶² PINB w Śremie nie wszczął postępowania administracyjnego, oczekując powrotu osoby prowadzącej postępowanie do ostatecznego załatwienia sprawy. (...) dokumentacja fotograficzna jest dowodem na fakt braku zagrożenia zawaleniem. Skutkiem tej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

2.2. Sprawy, w których PINB w Śremie przeprowadził kontrole obiektów budowlanych, ale nie wszczął postępowania administracyjnego

W tej kategorii kontroli poddano 19 spraw⁶³. W 1 sprawie⁶⁴ jednostka kontrolowana podjęła czynności kontrolne z urzędu. Pozostałe zostały zainicjowane w związku z informacjami wpływającymi od podmiotów zewnętrznych, z czego 3⁶⁵ przed 1 stycznia 2018 r., dlatego ocenie podlegały jedynie działania PINB w Śremie podejmowane od tego dnia. W 5 sprawach⁶⁶ opisu stanu faktycznego oraz jego ocenę dokonano odrębnie z uwagi na specyfikę poszczególnych spraw.

Pierwsza sprawa⁶⁷ została zainicjowana 10 stycznia 2012 r. informacją od Straży Pożarnej w Śremie o pożarze budynku mieszkalnego. Z protokołu kontroli

⁶² Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

⁶³ Sprawy znak: PINB.7356-3-1/12, PINB.501.11.2016.LG, PINB.501.13.2016.LG, PINB.501.21.2019.LG, PINB.501.18.2020.LG, PINB.5152.1.1.2019.LG, PINB.5152.1.2.2019.LG, PINB.501.13.2019.LG, PINB.501.17.2019.LG, PINB.501.2.2018.LG, PINB.501.3.2018.SB, PINB.501.4.2018.LG, PINB.501.5.2018.SB, PINB.501.6.2018.LG, PINB.501.10.2018.SB, PINB.501.11.2018.SB, PINB.501.44.2018.LG, PINB.501.49.2018.LG, PINB.501.28.2018.LG.

⁶⁴ Sprawa znak: PINB.5152.1.2.2019.LG.

⁶⁵ Sprawy znak: PINB.7356-3-1/12, PINB.501.11.2016.LG, PINB.501.13.2016.LG.

⁶⁶ Sprawy znak: PINB.7356-3-1/12, PINB.501.11.2016.LG, PINB.501.13.2016.LG, PINB.501.21.2019.LG, PINB.501.18.2020.LG.

⁶⁷ Sprawa znak: PINB.7356-3-1/12.

z 16 stycznia 2012 r. przeprowadzonej przez PINB w Śremie wynikało m.in., że budynek był nieużytkowany, uległ uszkodzeniu i należy go zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich w związku ze stwarzającym zagrożeniem dla życia lub zdrowia ludzi. Następnie PINB w Śremie prowadził korespondencję z sądem rejonowym celem ustalenia spadkobierców po nieżyjących współwłaścicielach budynku [...]. W tym czasie do Inspektoratu wpływały informacje o nieodpowiednim zabezpieczeniu budynku

i stwarzaniu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. W dniu 8 kwietnia 2014 r. jednostka kontrolowana przeprowadziła drugą kontrolę budynku mieszkalnego oraz gospodarczego znajdującego się na tej samej działce ewidencyjnej, podczas której stwierdziła, m.in. zły stan techniczny budynku z postępującą degradacją oraz konieczność zabezpieczenia przed odpadającymi elementami gzymsu na elewacji frontowej. Następnie 11 października 2017 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek właściciela budynku znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie o kontrolę budynku będącego przedmiotem niniejszej sprawy ze względu na jego stan techniczny grożący zawaleniem oraz zagrażający życiu i zdrowiu ludzi.

Wnioskodawca wskazał, że jego zdaniem budynek ten jest pustostanem od co najmniej 20 lat i wnosi o podjęcie stosownych czynności, w tym także doprowadzających do jego rozbiórki, ponieważ w innym wypadku zaistniała sytuacja grozi katastrofą budowlaną. PINB w Śremie pismami z 20 listopada 2017 r. wezwał wszystkich czterech współwłaścicieli [...] oraz kuratora spadku po zmarłym współwłaścicielu [...] do złożenia wyjaśnień w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego. W odpowiedzi na ww. pismo kurator spadku wskazał, że przestał on być kuratorem spadku, ponieważ wyłoniono już wszystkich spadkobierców, tj. [...], znanych już jednostce kontrolowanej. Natomiast nie odniósł się do stanu technicznego wskazując, że zajmował się jedynie kwestiami prawnymi związanymi z uregulowaniem stanu nieruchomości. Z kolei z notatki służbowej z 28 listopada 2017 r. sporządzonej przez PINB w Śremie i jednego z pracowników Inspektoratu na okoliczności odebrania wyjaśnień od [...] wynika, że nie posiadają oni dokumentu potwierdzającego nabycie spadku, ale są jedynymi spadkobiercami po [...]. W notatce wskazano również, że po zakończeniu postępowania spadkowego współwłaściciele budynku zamierzają sprzedać nieruchomość, która na razie jest zabezpieczona przed dostępem osób trzecich.

Następnie 9 maja 2018 r. do Inspektoratu wpłynęło drugie pismo właściciela budynku znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, w którym ponawia swój poprzedni wniosek i żąda udzielenia na niego odpowiedzi. Pismem z tego samego dnia PINB w Śremie odpowiada wnioskodawcy informując go, że *na chwilę obecną prowadzone jest postępowanie wyjaśniające mające na celu określenie stanu prawnego nieruchomości (...) trwające postępowanie spadkowe uniemożliwia Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Śremie wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego przedmiotowej nieruchomości oraz podjęcie dalszych czynności, mających na celu usunięcie nieprawidłowości. Zgodnie bowiem z art. 61 ustawy (...) Prawo budowlane Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Śremie obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości może egzekwować jedynie od jej właściciela lub zarządcy.* W tym miejscu należy wskazać, że zwłoka w udzieleniu ww. wnioskodawcy odpowiedzi i bezczynność organu były przedmiotem skargi tej osoby rozpatrywanej przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego⁶⁸, który uznał skargę za uzasadnioną. W związku

⁶⁸ Sprawa znak: WOA.7641.39.2019.MKA.

z tym powyższy zakres nie podlega ocenie w ramach niniejszej kontroli. Odnosząc się do stanowiska PINB w Śremie zaprezentowanego w odpowiedzi udzielonej ww. wnioskodawcy wskazać należy, że prawidłowo organ uznał, iż zgodnie z Prawem budowlanym stroną w postępowaniu administracyjnym w sprawie stanu technicznego obiektu budowlanego może być wyłącznie właściciel lub zarządca. Natomiast określając strony po zmarłych współwłaścicielach budynku organ nadzoru budowlanego jest obowiązany stosować przepisy k.p.a. i kodeksu cywilnego⁶⁹ regulujące powyższe kwestie. Jednostka kontrolowana posiadała wiedzę na temat wszystkich spadkobierców nieżyjących współwłaścicieli. Powyższe potwierdzają dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Najpierw w styczniu 2012 r. na podstawie wypisu z rejestru gruntów i zapisów księgi wieczystej organ ustalił dane dwóch nieżyjących współwłaścicieli [...]. Później 16 lutego 2012 r. PINB w Śremie uzyskał informację od Sądu Rejonowego w Śremie o trzech nieżyjących współwłaścicielach [...], którzy byli spadkobiercami ww. dwóch współwłaścicieli. Następnie pismem z 22 lipca 2013 r. do Sądu Rejonowego w Kościanie organ sam poinformował sąd, że spadkobiercami po [...], spadkobiercami [...], natomiast wobec [...] organ przedstawił stanowisko [...] wyrażającego wolę objęcia funkcji kuratora sądowego. W dniu 14 lutego 2014 r. do Inspektoratu wpłynął odpis postanowienia sądu o ustanowieniu kuratora spadku po [...]. W tym momencie PINB w Śremie dysponował wystarczającymi danymi osób, które mógł uznać jako strony postępowania administracyjnego w celu jego wszczęcia. Ponadto z pisma ww. kuratora spadku, które wpłynęło do Inspektoratu 27 listopada 2017 r. organ powziął wiedzę, że przestał on być już kuratorem, ponieważ wyłoniono już wszystkich spadkobierców, którymi są [...]. Mając powyższe na uwadze należy wskazać, że zawarcie stwierdzenia w piśmie PINB w Śremie z 9 maja 2018 r. informującego właściciela budynku, że (...) *trwające postępowanie spadkowe uniemożliwia Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Śremie wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego przedmiotowej nieruchomości oraz podjęcie dalszych czynności, mających na celu usunięcie nieprawidłowości*. (...), uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁷⁰ organ zawierając takie stwierdzenie kierował się *opiniami prawnymi pozyskanymi z Serwisu Budowlanego Gold*. Nieprawidłowość stanowi również brak wszczęcia postępowania administracyjnego, a następnie w jego wyniku wydania stosownej decyzji administracyjnej w celu doprowadzenia budynku do odpowiedniego stanu technicznego lub jego rozbiórki, w szczególności w sytuacji posiadania przez organ wiedzy, że budynek zagraża życiu lub zdrowiu ludzi. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁷¹ *organ nie podejmował działań, ponieważ oczekiwał na stosowne dokumenty uprawniające do procedowania w powyższej sprawie, tj. ujawnienie w księgach wieczystych prawowitych właścicieli nieruchomości*. Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości było podważanie zaufania do PINB w Śremie oraz niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych. Po udzieleniu odpowiedzi właścicielowi budynku znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie jednostka kontrolowana korespondowała jeszcze z [...] w sprawie

⁶⁹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.), zwana dalej k.c.

⁷⁰ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

⁷¹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

uzyskania informacji na jakim etapie jest postępowanie spadkowe, w którym są oni spadkobiercami po [...]. W wyniku tej korespondencji PINB w Śremie otrzymał kserokopię prawomocnego postanowienia sądu z 25 stycznia 1988 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po [...] przez [...]. Następnie PINB w Śremie wysyłał jeszcze pisma do ww. dwóch współwłaścicieli i pełnomocnika jednego z nich o przesłanie kserokopii potwierdzenia wpływu wniosku o zmianę treści księgi wieczystej w sądzie rejonowym. Ostatnie tego typu pismo jest z 29 listopada 2019 r. W międzyczasie do Inspektoratu wpływały jeszcze kolejne pisma właściciela budynku znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie zwracające uwagę na występujący w dalszym ciągu stan zagrożenia życia lub zdrowia ludzi i brak reakcji organu w tym zakresie. Po rozpatrzeniu skargi przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego do Inspektoratu wpłynęły jeszcze dwa tego typu pisma, na jedno z nich PINB w Śremie odpowiedział po upływie ponad miesiąca, co uznano za nieprawidłowość. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁷² zwłoka ta wynikała z opisywanego już przez organ stanu zatrudnienia. Skutkiem tej nieprawidłowości było naruszenie zasady szybkości postępowania. Ostatnim pismem występującym w aktach sprawy na dzień zakończenia czynności kontrolnych w siedzibie jednostki kontrolowanej była odpowiedź do właściciela budynku znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie z 13 grudnia 2019 r. informująca, m.in. o tym, że *na chwilę obecną oczekujemy na zmianę treści księgi wieczystej, poprzez wpis ostatniego ze spadkobierców, której musi dokonać właściwy Sąd. Dopiero po zakończeniu opisanych wyżej procedur podjęte zostaną czynności wynikające z ustawy Prawo budowlane (...).* Oprócz opisanych powyżej korespondencji PINB w Śremie w dalszym ciągu nie podejmował innych działań wskazując w wyjaśnieniach⁷³ jako przyczynę powyższego *brak możliwości ustalenia stron postępowania, co uwidaczniają akta przedmiotowej sprawy.*

W kolejnej sprawie⁷⁴ wniosek o podjęcie działań dotyczył nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego i gospodarczego stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. Po upływie ponad 4 miesięcy od wpływu do Inspektoratu wniosku, PINB w Śremie przeprowadził kontrolę ww. budynków, z której sporządził protokół zawierający, m.in. informacje o ubytkach i uszkodzeniach oraz o braku poddawania budynków przez ich właściciela kontrolom okresowym przeprowadzanym co najmniej raz na rok oraz co najmniej raz na 5 lat. W protokole zapisano również, że właściciel budynków zobowiązał się do przedłożenia protokołów z ww. kontroli okresowych do 30 października 2016 r. Po przeprowadzeniu kontroli jednostka kontrolowana nie podejmowała dalszych działań w sprawie, co uznano za nieprawidłowość. Jako przyczynę powyższego kierownik jednostki kontrolowanej wskazał⁷⁵ *fakt podjęcia informacji o opróżnieniu budynku przez jego właściciela (...).* Skutkiem tej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

⁷² Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

⁷³ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

⁷⁴ Sprawa znak: PINB.501.11.2016.LG.

⁷⁵ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

W innej sprawie⁷⁶ Burmistrz Śremu pismem z 22 czerwca 2016 r. wniósł o przeprowadzenie kontroli budynku mieszkalnego wielorodzinnego w związku ze zgłaszanymi do niego informacjami o bardzo złym stanie technicznym budynku. Po upływie prawie miesiąca od wpływu wniosku do Inspektoratu PINB w Śremie przeprowadził kontrolę ww. budynku. W protokole z kontroli zapisano m.in., że czynności kontrolne przeprowadzono pomimo nie stawienia się, ustalonego na podstawie wypisu z rejestru gruntów właściciela budynku – [...]. W protokole wskazano także ubytki i uszkodzenia występujące w budynku. Następnie do Inspektoratu wpłynął wniosek najemcy jednego z lokali mieszkalnych ww. budynku o przeprowadzenie kontroli, wskazując w nim na spękania ścian grożące zawaleniem budynku. PINB w Śremie wezwał [...], który w dokumencie uzyskanym podczas kontroli budynku widniał jako osoba sprawująca nadzór nad tym budynkiem, do przedłożenia uwierzytelnionych kserokopii aktu własności przedmiotowej nieruchomości oraz dokumentu świadczącego, że pełni on zarząd nad tą nieruchomością. W odpowiedzi z 27 września 2016 r. [...] przedstawił uwierzytelnioną kserokopie postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po [...] przez [...], postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po [...] przez [...] oraz kserokopię testamentu [...], z którego wynika, że [...], córka [...] ma zostać zarządcą nieruchomości [...]. W piśmie tym [...] wskazał również, że jego córka udzieliła mu upoważnienia do działania w jej imieniu, dlatego też jest uprawniony do zarządu przedmiotowym budynkiem. Ponadto wyjaśnił, że spadkobiercą po zmarłej matce [...] był [...], a po jego śmierci 23 lutego 2016 r. dziedziczą jego następcy prawni. Mając powyższe dane PINB w Śremie wezwał [...] do przedłożenia książki obiektu budowlanego i protokołów kontroli okresowych. W odpowiedzi na to pismo wezwany 17 listopada 2016 r. przedłożył, m.in.:

- kserokopie sentencji wyroku sądu przywracającego [...] utracone przez nią, w skutek naruszenia przez pozwanego, posiadanie nieruchomości, w tym budynku będącego przedmiotem niniejszej sprawy,
- uwierzytelnioną kserokopię postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po [...] przez jej męża [...] i syna [...].

[...] w piśmie tym wskazał również wszystkich następców prawnych po zmarłych [...], którymi są [...]. Wezwany poinformował też, że z uwagi na tragiczny stan techniczny budynku, który zagraża bezpieczeństwu osób i mienia powinien on być wyłączony z użytkowania przez PINB w Śremie. Zadeklarował on chęć przywrócenia odpowiedniego stanu technicznego budynku po zakończonym postępowaniu spadkowym po zmarłych [...]. Należy zwrócić uwagę, iż w tym momencie organ dysponował już wiedzą na temat wszystkich następców prawnych po zmarłych współwłaścicielach budynku. W związku z powyższym organ powinien wszcząć postępowanie administracyjne uznając ww. osoby za strony postępowania zgodnie z art. 30 § 4 k.p.a. i w jego wyniku wydać stosowną decyzję administracyjną w celu doprowadzenia budynku do odpowiedniego stanu technicznego lub jego rozbiórki, w szczególności w sytuacji posiadania przez organ wiedzy, że budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi. Bezczynność organu w tym zakresie uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁷⁷ *organ nie wszczął postępowania administracyjnego oraz nie wydał decyzji administracyjnej z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości – w księgach wieczystych figuruje nieżyjąca [...], postępowanie spadkowe nie zostało przeprowadzone a tym samym*

⁷⁶ Sprawa znak: PINB.501.13.2016.LG.

⁷⁷ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

spadek pozostaje nieobjęty. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych. Następnie 30 listopada 2016 r. do Inspektoratu wpłynął kolejny wniosek mieszkańców budynku o przeprowadzenie kontroli w związku z pogarszającym się stanem technicznym budynku i lokali mieszkalnych zagrażającym życiu lub zdrowiu ludzi. PINB w Śremie 20 grudnia 2016 r. przeprowadził kontrolę, podczas której stwierdził występowanie w lokalach mieszkalnych pęknięć sufitu, spękań ścian, nierówności na stropie, zacieków spowodowanych nieszczelnościami dachu, zniszczonej stolarki, zużycie ciągów komunikacyjnych oraz brak szczeblin w balustradzie. Od 8 czerwca 2017 r. do 3 lipca 2019 r. PINB w Śremie wystosował 4 pisma do sądu z pytaniem czy jest prowadzone, a jeśli tak to na jakim etapie znajduje się postępowanie o ustanowienie kuratora spadku dla przedmiotowej nieruchomości. W pismach tych organ wskazywał na stwierdzenie złego stanu technicznego budynku mogącego zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, jednak stał na stanowisku, że nie może wszcząć postępowania administracyjnego i zakończyć go odpowiednią decyzją z uwagi na *brak możliwości ustalenia właściwego podmiotu postępowania*. W ostatnim piśmie organ zwrócił się również o informację na jakim etapie znajduje się postępowanie spadkowe po [...]. Prezes sądu udzieliła jednostce kontrolowanej odpowiedzi dopiero na ostatnie pismo informując, że toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po [...], a orzeczenie oczekuje na uprawomocnienie. W związku z powyższą odpowiedzią PINB w Śremie pismem z 30 lipca 2019 r. wystąpił do prezesa sądu o przesłanie uwierzytelnionej kopii orzeczenia stwierdzającego nabycie spadku po [...], niezwłocznie gdy stanie się ono prawomocne. W dniu 28 sierpnia 2019 r. do Inspektoratu wpłynęła odpowiedź na ww. pismo informująca, że postępowanie to zostało prawomocnie zakończone postanowieniem z 29 czerwca 2017 r. Następnie PINB w Śremie pismem z 26 września 2019 r. wystąpił do prezesa sądu o przesłanie uwierzytelnionej kopii ww. postanowienia. Po otrzymaniu 11 października 2019 r. ww. kopii PINB w Śremie pismem z 27 stycznia 2020 r. wystąpił do prezesa sądu o doprecyzowanie co wchodziło w skład masy spadkowej. W odpowiedzi prezes sądu poinformowała, że jedynym organem uprawnionym do dokonywania wykładni postanowienia jest sąd, który je wydał. W czasie, w którym jednostka kontrolowana korespondowała z sądem do Inspektoratu wpłynął wniosek burmistrza Śremu o pilne podjęcie działań w związku ze zgłoszeniami mieszkańców budynku o kolejnych uszkodzeniach. W odpowiedzi organ, m.in. ponownie wyraził swoje stanowisko, że stan prawny budynku nie pozwala na wszczęcie postępowania administracyjnego, a w jego konsekwencji wydanie stosownej decyzji administracyjnej. W międzyczasie do Inspektoratu wpłynął również trzeci wniosek mieszkańców budynku o przeprowadzenie kontroli w związku z pogarszającym się stanem technicznym budynku coraz bardziej zagrażającym życiu lub zdrowiu ludzi. PINB w Śremie nie udzielił pisemnej odpowiedzi wnioskodawcom oraz nie przeprowadził ponownej kontroli, co uznano za uchybienie. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁷⁸ *mieszkańcy budynku o przebiegu postępowania byli informowani w licznych rozmowach telefonicznych. Fakt ten w żaden sposób nie został udokumentowany. Organ nie przeprowadził kolejnej kontroli z uwagi na znajomość*

⁷⁸ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

stanu technicznego przedmiotowego budynku jak i jego nieuregulowanego stanu prawnego. Poza opisaną korespondencją z sądem i burmistrzem Śremu kierownik jednostki kontrolowanej nie podejmował innych działań w sprawie wskazując w wyjaśnieniach⁷⁹, że dążył do ustalenia prawowitego właściciela nieruchomości (...) organ planuje po raz kolejny podjąć działania zmierzające do ustalenia spadkobierców w IV kwartale bieżącego roku (...).

W jednej sprawie⁸⁰ współwłaściciel budynku mieszkalnego wniósł o podjęcie przez PINB w Śremie działań w związku z nieodpowiednim stanem technicznym komina znajdującego się w części użytkowanej przez drugiego ze współwłaścicieli. Wnioskodawca wskazał, że z komina spadają cegły i jego stan stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a część budynku, która należy do drugiego ze współwłaścicieli jest zdewastowana. Po uprzednim ustaleniu na podstawie wypisu z rejestru gruntów współwłaściciele budynku PINB w Śremie wysłał do nich zawiadomienie o kontroli po upływie ponad 2 tygodni od daty wpływu ww. wniosku, co biorąc pod uwagę posiadanie informacji o stanie stwarzającym zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁸¹ *wydłużony czas reakcji jak również procedowania w sprawie wynikają w głównej mierze z redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...)* Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (2 etaty inspekcyjno-kontrolne: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny). Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było naruszenie zasady szybkości postępowania. W terminie do 2 tygodni od daty wysłania zawiadomienia o kontroli PINB w Śremie wraz z upoważnionym pracownikiem Inspektoratu przeprowadzili kontrolę budynku. Podczas kontroli stwierdzono m.in. uszkodzenia obróbek blacharskich i orynnowania, miejscowe zawilgocenie ścian, a także spękania i braki w spoinach na kominie. Ponadto w wyniku ustalenia przez jednostkę kontrolowaną, że współwłaściciele budynku nie poddawali go wymaganiom kontrolom okresowym nie podjęto działania w ramach odpowiedzialności karnej za wykroczenie, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁸² nie podjęto takiego działania *z uwagi na fakt podjęcia współpracy i zobowiązania się do bezzwłocznego uzupełnienia brakujących dokumentów przez współwłaścicieli nieruchomości. (...)* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było wywołanie u współwłaścicieli przekonania o braku negatywnych następstw w przypadku popełnienia przez nich wykroczenia. Stwierdzono również uchybienie polegające na braku opisanego dokumentacji fotograficznej, tak aby wynikało z niej, że stanowi załącznik do protokołu kontroli. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁸³, że *PINB w Śremie nie opisuje fotografii, ponieważ wykonana dokumentacja fotograficzna w sposób wystarczający obrazuje rzeczywistość zastaną podczas czynności kontrolnych.* Zgodnie z zapisami protokołu kontroli współwłaściciele budynku zobowiązali się do przedłożenia protokołów z kontroli okresowych do 25 listopada 2019 r. We wskazanym wyżej dniu do Inspektoratu wpłynęło pismo wnioskodawcy

⁷⁹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

⁸⁰ Sprawa znak: PINB.501.21.2019.LG.

⁸¹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁸² Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁸³ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

informujące, że w najbliższym czasie dojdzie do zmiany drugiego ze współwłaścicieli, którym stanie się jego syn, w związku z czym wnosi o przedłużenie terminu na naprawę rynien i komina ze względu na niedogodne warunki atmosferyczne i brak środków. Wnioskodawca nie przedstawił brakujących protokołów z kontroli okresowych oraz nie odniósł się do ich sporządzenia. Następnie PINB w Śremie pismem z 11 grudnia 2019 r. zobowiązał wnioskodawcę do bezzwłocznego informowania organu o:

- a) zaistniałych zmianach stanu władania nieruchomością,
- b) dokonanych czynnościach wynikających z art. 62 ust. 1 pkt 1-2 Prawa budowlanego,
- c) dokonanych czynnościach wynikających z art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego, bezpośrednio po kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a Prawa budowlanego, usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków,
- d) dokonanych czynnościach wynikających z art. 69 ust. 1 Prawa budowlanego, mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia.

Nałożenie przez PINB w Śremie na współwłaściciela budynku obowiązku przekazania informacji bez podania podstawy prawnej uznano za uchybienie. Natomiast, biorąc pod uwagę stan faktyczny ustalony przez organ w niniejszej sprawie, nieprawidłowość stanowi żądanie od wnioskodawcy informowania o kwestiach wskazanych w ppkt a, c, d. Z akt sprawy wynikało, że wnioskodawca w dalszym ciągu będzie współwłaścicielem budynku, PINB w Śremie podczas kontroli stwierdził brak poddania budynku kontrolom okresowym, a art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego odnosi się do obowiązku dokonywania przez właściciela, zarządcę lub użytkownika obiektu budowlanego czynności w związku z uszkodzeniami lub brakami stwierdzonymi podczas kontroli okresowych, więc współwłaściciel budynku nie miał do wykonania żadnych czynności wynikających z art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego. Natomiast, jeśli chodzi o art. 69 ust. 1 Prawa budowlanego, to ten przepis prawa mówi o konieczności podjęcia czynności przez organ nadzoru budowlanego, a nie przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego. Dlatego również w tym przypadku niezasadne było nakładanie na współwłaściciela budynku obowiązku informowania o dokonaniu jakichkolwiek czynności wynikających z tego przepisu. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁸⁴ *PINB w Śremie zobowiązał wnioskodawcę do informowania o zaistniałych zmianach i podjętych czynnościach, w zgodzie z opisywanymi przepisami prawa, ze względu na ciągłość skomplikowanego postępowania. Jednocześnie pragnę nadmienić, iż postępowania organu w sprawie przedmiotowej nieruchomości i jednego z jej współwłaścicieli toczą się przed tutejszym Organem Nadzoru Budowlanego, jak i jego poprzednikiem od około 25 lat.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było podważanie zaufania do PINB w Śremie oraz wprowadzenie współwłaściciela budynku w błąd co do ciążących na nim obowiązków. Po wysłaniu niniejszego pisma PINB w Śremie nie podejmował żadnych innych działań, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁸⁵ *PINB w Śremie nadal oczekuje odpowiedzi na pismo z dnia 11.12.2019 r. od wnioskującego informacji o aktualnym stanie prawnym nieruchomości.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa

⁸⁴ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 4 listopada 2021 r.

⁸⁵ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

W ostatniej sprawie⁸⁶ wniosek o kontrolę dotyczył możliwości:

- niewłaściwego posadowienia budynku mieszkalnego,
- niewłaściwego odprowadzania wód opadowych z budynku mieszkalnego,
- ocieplenia ściany szczytowej budynku mieszkalnego z naruszeniem przepisów przeciwpożarowych,
- nielegalnego wykonania garażu.

Po uprzednim ustaleniu na podstawie wypisu z rejestru gruntów współwłaścicieli obiektów budowlanych PINB w Śremie wysłał do nich zawiadomienie o kontroli po upływie ponad 8 miesięcy od daty wpływu ww. wniosku, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁸⁷ *w przedmiotowym przypadku wniosek rozpatrywany był po upływie 8 miesięcy, tj. po zakończeniu decyzją ostateczną postępowania administracyjnego nr PINB.5150.1.8.2021.LG w sprawie rozbudowy tarasu budynku mieszkalnego, które zainicjowane zostało przez Pana [...]. Z kolei wniosek opisywanej sprawy podyktowany był odwetem Pana [...] na wspomnianym wyżej sąsiedzie.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było naruszenie zasady szybkości postępowania. W terminie do 3 tygodni od daty wysłania zawiadomienia o kontroli PINB w Śremie wraz z upoważnionym pracownikiem Inspektoratu przeprowadzili kontrolę obiektów budowlanych. Podczas kontroli stwierdzono m.in., że budynek mieszkalny jednorodzinny został wykonany na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę i jest użytkowany na podstawie zawiadomienia o zakończeniu budowy. *Woda opadowa zagospodarowana jest przy pomocy rur drenarskich wprowadzonych w grunt. Ponadto stwierdzono występowanie prowizorycznego kamiennego spływu, którymi woda opadowa z rynny budynku mieszkalnego kierowana jest w pobliże granicy z sąsiadującą działką.* Ściana szczytowa budynku mieszkalnego zlokalizowana w granicy działki została docieplona, czego nie przewidywał projekt budowlany. Natomiast odnośnie do zlokalizowanego na nieruchomości budynku gospodarczego z wiatą współwłaściciel nie przedłożył dokumentów świadczących o jego legalności. Ponadto w protokole kontroli zapisano, że współwłaściciele budynku nie poddawali go wymagany kontrolom okresowym, jednak nie ma w nim zapisu odnośnie do podjęcia przez jednostkę kontrolowaną działania w ramach odpowiedzialności karnej za wykroczenie. Według udzielonych wyjaśnień⁸⁸ *PINB w Śremie ukarał właściciela nieruchomości (...) mandatem karnym w wysokości 500 zł.* Na potwierdzenie powyższego organ przedłożył uwierzytelnioną kserokopię wypisanego mandatu. Brak zawarcia stosownej informacji w powyższym zakresie w protokole kontroli uznano za uchybienie. Stwierdzono również uchybienie polegające na braku opisanie dokumentacji fotograficznej, tak aby wynikało z niej, że stanowi załącznik do protokołu kontroli. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁸⁹, że *PINB w Śremie nie opisuje fotografii, ponieważ wykonana dokumentacja fotograficzna w sposób wystarczający obrazuje rzeczywistość zastaną podczas czynności kontrolnych.* Zgodnie z zapisami protokołu kontroli współwłaściciel budynku mieszkalnego zobowiązał się do bezzwłocznego przeprowadzenia kontroli okresowych i przedłożenia kserokopii ich protokołów. PINB w Śremie w protokole kontroli nie

⁸⁶ Sprawa znak: PINB.501.18.2020.LG.

⁸⁷ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁸⁸ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁸⁹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

dokonał zapisów ustaleń w zakresie sprawdzenia czy odprowadzenie wód opadowych z budynku mieszkalnego jednorodzinnego zostało wykonane zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i przepisami techniczno-budowlanymi oraz czy budynek ten został zrealizowany zgodnie z projektem budowlanym, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przepisami techniczno-budowlanymi, co uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił⁹⁰, że dokonał sprawdzenia w powyższym zakresie, *jednocześnie dochodząc do wniosku, że złożony wniosek jest bezpodstawny, co zostało potwierdzone w protokole z kontroli.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości był brak posiadania przez organ dowodu potwierdzającego dokonanie czynności istotnych dla sprawy. Stwierdzono również nieprawidłowość polegającą na bezczynności w podjęciu dalszych działań w związku z ustaleniem podczas kontroli, że współwłaściciel obiektów budowlanych nie przedłożył żadnych dokumentów świadczących o legalności budynku gospodarczego z wiatą. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami⁹¹ *PINB w Śremie jest w trakcie podejmowania właściwych działań zmierzających do rozbiórki przedmiotowego obiektu budowlanego (...).* Jednak jednostka kontrolowana nie wskazała jakie działania zostały podjęte i nie przedłożyła dokumentów potwierdzających ich dokonanie. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego. Po upływie niespełna tygodnia od przeprowadzenia kontroli do Inspektoratu wpłynęło pismo współwłaściciela obiektów budowlanych przedkładające protokoły z kontroli okresowych budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W sprawie tej PINB w Śremie nie udzielił odpowiedzi wnioskodawcy, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁹² *PINB w Śremie jest w trakcie (...) udzielenia informacji o sposobie załatwienia wniosku.* Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było podważenie zaufania do PINB w Śremie.

W pozostałych 14 sprawach⁹³ ocenę działań organu dokonano w formie zbiorczej.

W 9 sprawach⁹⁴ w informacjach inicjujących sprawę znajdowały się zapisy wskazujące na wystąpienie lub możliwość wystąpienia zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, a w 1 sprawie⁹⁵ zagrożenia dla środowiska.

W 1 z tych spraw⁹⁶ jednostka kontrolowana przeprowadziła czynności kontrolne w terminie przekraczającym 7 dni, lecz nie przekraczającym 14, co uznano za uchybienie. W pozostałych 9 sprawach przeprowadzenie kontroli zaplanowano w terminie od 15 dni do ponad 4 miesięcy od daty wpływu do organu informacji inicjujących, o czym jednostka kontrolowana pisemnie zawiadamiała właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych. Działanie z taką zwłoką, w sytuacji możliwości

⁹⁰ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁹¹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁹² Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

⁹³ Sprawy znak: PINB.5152.1.1.2019.LG, PINB.5152.1.2.2019.LG, PINB.501.13.2019.LG, PINB.501.17.2019.LG, PINB.501.2.2018.LG, PINB.501.3.2018.SB, PINB.501.4.2018.LG, PINB.501.5.2018.SB, PINB.501.6.2018.LG, PINB.501.10.2018.SB, PINB.501.11.2018.SB, PINB.501.44.2018.LG, PINB.501.49.2018.LG, PINB.501.28.2018.LG.

⁹⁴ Sprawy znak: PINB.5152.1.1.2019.LG, PINB.501.13.2019.LG, PINB.501.17.2019.LG, PINB.501.3.2018.SB, PINB.501.5.2018.SB, PINB.501.6.2018.LG, PINB.501.11.2018.SB, PINB.501.44.2018.LG, PINB.501.28.2018.LG.

⁹⁵ Sprawa znak: PINB.501.4.2018.LG.

⁹⁶ Sprawa znak: PINB.5152.1.1.2019.LG.

wystąpienia zagrożenia życia lub zdrowia ludzi albo zagrożenia dla środowiska, uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień⁹⁷ zwłoka w działaniu PINB w Śremie wynika (...) w głównej mierze z redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...). Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (...): powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny. Skutkiem tej nieprawidłowości było obniżanie zaufania do organów administracji publicznej, do których obowiązków należy działanie na podstawie przepisów prawa, w szczególności dotyczących szybkości załatwiania spraw.

W 3 sprawach⁹⁸ otrzymane przez PINB informacje nie wskazywały, że zły stan techniczny obiektu budowlanego może powodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź środowiska. Jednak w sprawach tych jednostka kontrolowana przeprowadziła czynności kontrolne po upływie ponad miesiąca, co uznano za nieprawidłowość. W wyjaśnieniach⁹⁹ wskazano te same przyczyny zwłoki jak w przypadku pozostałych spraw. Skutkiem tej nieprawidłowości było obniżanie zaufania do organów administracji publicznej, do których obowiązków należy działanie na podstawie przepisów prawa, w szczególności dotyczących szybkości załatwiania spraw.

W kontrolach obiektów budowlanych, co do zasady, uczestniczyły osoby, których obecności przy tych czynnościach wymagają przepisy prawa¹⁰⁰. Wyjątkiem w tym zakresie są 3 sprawy¹⁰¹. Należy jednak uznać, że przeprowadzenie czynności pod nieobecność właściciela lub zarządcy obiektu było w tych przypadkach uzasadnione. W jednej z tych spraw¹⁰² w kontroli uczestniczył opiekun prawny jednego ze współwłaścicieli, który jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną, a w imieniu drugiego współwłaściciela, który przebywał na zwolnieniu lekarskim, stawiał się pracownik zatrudniony w jego kancelarii adwokackiej. Natomiast w pozostałych 2 przypadkach¹⁰³ kontrole zostały przeprowadzone wyłącznie przez pracowników organu, gdyż dotyczyły jedynie sprawdzenia wykonania rozbiórki obiektu budowlanego oraz przemurowania słupa ogrodzeniowego, o dokonaniu których właściciele tych obiektów poinformowali organ.

W 4 sprawach¹⁰⁴ jeden z pracowników¹⁰⁵ wykonujących kontrolę nie posiadał pisemnego upoważnienia do przeprowadzania kontroli w imieniu organu nadzoru budowlanego, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień¹⁰⁶ jedną z czynności (...) Pani Sylwii Biedrzyńskiej, ujętą w zakresie czynności, było uczestniczenie w czynnościach kontrolnych. Nadmieniam, iż wyżej wymieniona nigdy nie prowadziła czynności kontrolnych samodzielnie a jedynie uczestniczyła jako

⁹⁷ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

⁹⁸ Sprawy znak: PINB.501.2.2018.LG, PINB.501.10.2018.SB, PINB.501.49.2018.LG.

⁹⁹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

¹⁰⁰ Art. 81a ust. 2 Prawa budowlanego.

¹⁰¹ Sprawy znak: PINB.501.3.2018.SB, PINB.501.6.2018.LG, PINB.501.28.2018.LG.

¹⁰² Sprawa znak: PINB.501.3.2018.SB.

¹⁰³ Sprawy znak: PINB.501.6.2018.LG, PINB.501.28.2018.LG.

¹⁰⁴ Sprawy znak: PINB.501.3.2018.SB, PINB.501.5.2018.SB, PINB.501.10.2018.SB, PINB.501.11.2018.SB.

¹⁰⁵ Sylwia Biedrzyńska.

¹⁰⁶ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

pracownik inspektoratu. Mając na uwadze, że kontrola była przeprowadzana również przez pracownika Inspektoratu legitymującego się pisemnym upoważnieniem, nieprawidłowość nie wywołała skutków.

Ze sporządzanych w wyniku kontroli protokołów wynikało kto, kiedy, gdzie i jakich czynności dokonał, kto i w jakim charakterze był przy tym obecny, co i w jaki sposób w wyniku tych czynności ustalono i jakie uwagi zgłosiły osoby obecne. W 3 sprawach¹⁰⁷ stwierdzono jednak uchybienie polegające na niestarannym tworzeniu materiału dowodowego, tj. braku w protokołach kontroli ustaleń dotyczących prowadzenia książki obiektu budowlanego. Natomiast w każdej z 14 spraw nie opisano dokumentacji fotograficznej, tak aby wynikało z niej, że stanowi załącznik do protokołu kontroli, co również uznano za uchybienie. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁰⁸, że *PINB w Śremie nie opisuje fotografii, ponieważ wykonana dokumentacja fotograficzna w sposób wystarczający obrazuje rzeczywistość zastaną podczas czynności kontrolnych.*

Protokoły kontroli, co do zasady, zawierały jedynie informacje o stanie faktycznym w sprawie oraz wskazanie wykrytych nieprawidłowości, bez nakładania przez organ na właściciela lub zarządcę zobowiązań lub zaleceń. Wyjątek stanowią 2 sprawy¹⁰⁹. W jednej sprawie¹¹⁰ w protokołach kontroli zobowiązano dyrektora szkoły do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i powiadomienia organu w wyznaczonym terminie. W drugiej sprawie¹¹¹ w protokołach kontroli zobowiązano zarządcę drogi do bezzwłocznego wykonania kontroli okresowych oraz powiadomienia o podjętych działaniach w określonym terminie PINB w Śremie. Uznano to za nieprawidłowość. Należy zaznaczyć, że kontrola dotycząca obiektu budowlanego jest czynnością, której celem jest jedynie dostarczenie informacji o stanie faktycznym w sprawie oraz wskazanie wykrytych nieprawidłowości. W protokole kontroli powinny znajdować się zatem wyłącznie ustalenia w tym zakresie. Skutkiem ww. nieprawidłowości było naruszenie zaufania do PINB w Śremie, jako organu administracji publicznej.

W 6 sprawach¹¹² organ ustalił, że kontrolowany obiekt budowlany nie posiada aktualnych kontroli okresowych. Tylko w 1 sprawie¹¹³ z tego tytułu zastosowano sankcje karne w postaci grzywny. Według udzielonych wyjaśnień¹¹⁴ w 1 sprawie¹¹⁵ *nie podjęto działań w sprawie odpowiedzialności karnej ze względu na fakt, iż współwłaściciel obiektu jest osobą ubezwłasnowolnioną a opiekun tej osoby nie posiadał upoważnienia do dysponowania majątkiem a mimo to nie uchylała się od współpracy z organem administracji publicznej.* Jednak organ nie zastosował sankcji karnych również wobec drugiego współwłaściciela. W pozostałych 4 sprawach¹¹⁶ kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹¹⁷, że *nie podjęto działań w sprawie odpowiedzialności karnej za wykroczenie z uwagi na fakt podjęcia współpracy*

¹⁰⁷ Sprawy znak: PINB.501.13.2019.LG, PINB.501.17.2019.LG, PINB.501.5.2018.SB.

¹⁰⁸ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

¹⁰⁹ Sprawy znak: PINB.5152.1.2.2019.LG, PINB.501.2.2018.LG.

¹¹⁰ Sprawa znak: PINB.5152.1.2.2019.LG.

¹¹¹ Sprawa znak: PINB.501.2.2018.LG.

¹¹² Sprawy znak: PINB.501.2.2018.LG, PINB.501.3.2018.SB, PINB.501.4.2018.LG, PINB.501.5.2018.SB, PINB.501.11.2018.SB, PINB.501.44.2018.LG.

¹¹³ Sprawa znak: PINB.501.2.2018.LG.

¹¹⁴ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

¹¹⁵ Sprawa znak: PINB.501.3.2018.SB.

¹¹⁶ Sprawy znak: PINB.501.4.2018.LG, PINB.501.5.2018.SB, PINB.501.11.2018.SB, PINB.501.44.2018.LG.

¹¹⁷ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

i zobowiązania się do bezzwłocznego uzupełnienia brakujących dokumentów. Niezastosowanie przepisów regulujących odpowiedzialność karną za wykroczenie dotyczące niedopełnienia obowiązku przeprowadzenia kontroli okresowej obiektu budowlanego¹¹⁸ uznano za nieprawidłowość. Skutkiem nieprawidłowości było wywołanie u adresatów ww. normy przekonania o braku negatywnych następstw niezastosowania się do niej.

W 6 sprawach¹¹⁹ jednostka kontrolowana nie wszczęła postępowania administracyjnego, pomimo istnienia ku temu podstaw, co uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej w wyjaśnieniach¹²⁰ dotyczących jednej sprawy¹²¹ wskazał, że (...) *nie wszczął postępowania z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości jak również fakt, iż obiekt nie jest zamieszkały, co nie rokuje ostatecznego załatwienia sprawy.* W drugiej sprawie¹²² uzasadniał że (...) *nie wszczął postępowania z uwagi na fakt, iż właściciel dąży do usunięcia z rejestru zabytków oraz późniejszego rozebrania obiektu budowlanego (...).* W trzeciej sprawie¹²³ motywował to faktem, (...) *iż dzierżawca nie uchyla się od realizacji zaleceń po kontroli stanu technicznego. Dzierżawca oczekuje na pozytywną odpowiedź ze strony właściciela obiektu (...) w sprawie rozbiórki obiektu budowlanego.* W czwartej sprawie¹²⁴ wskazał, że *nie wszczął postępowania administracyjnego, oczekując powrotu osoby prowadzącej postępowanie do ostatecznego załatwienia sprawy.* W piątej sprawie¹²⁵ uzasadniał to faktem, że *osoba dokonująca przeglądu stwierdziła, że obiekt nadaje się do dalszego użytkowania a współwłaściciele realizują remonty na bieżąco. Elewacja (...) budynku została naprawiona, co nie jest udokumentowane (...).* W szóstej sprawie¹²⁶ wskazał, że (...) *nie wszczynał postępowania administracyjnego z uwagi na niewielki zakres nieprawidłowości oraz stałą kontrolę osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane (...).* Wyjaśnienia te nie uzasadniają brak wszczęcia postępowania, w szczególności w przypadkach możliwości wystąpienia zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi. Skutkiem ww. nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

Ponadto w 4 sprawach¹²⁷ jednostka kontrolowana nie udokumentowała sprawdzenia usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego lub dokonania zabezpieczenia obiektów budowlanych. Nieudokumentowanie tych czynności, jako zdarzeń istotnych dla załatwienia sprawy, uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień¹²⁸ w 1 sprawie¹²⁹ *sprawdzenie*

¹¹⁸ Art. 93 pkt 8 Prawa budowlanego.

¹¹⁹ Sprawy znak: PINB.5152.1.1.2019.LG, PINB.501.13.2019.LG, PINB.501.17.2019.LG, PINB.501.3.2018.SB, PINB.501.11.2018.SB, PINB.5152.1.2.2019.LG.

¹²⁰ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

¹²¹ Sprawa znak: PINB.5152.1.1.2019.LG.

¹²² Sprawa znak: PINB.501.13.2019.LG.

¹²³ Sprawa znak: PINB.501.17.2019.LG.

¹²⁴ Sprawa znak: PINB.501.1.2018.SB.

¹²⁵ Sprawa znak: PINB.501.3.2018.SB.

¹²⁶ Sprawa znak: PINB.5152.1.2.2019.LG.

¹²⁷ Sprawy znak: PINB.501.13.2019.LG, PINB.501.17.2019.LG, PINB.501.3.2018.SB, PINB.501.10.2018.SB.

¹²⁸ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

¹²⁹ Sprawa znak: PINB.501.13.2019.LG.

wykonania zabezpieczeń odbyło się w trakcie wspólnej kontroli z kontrolerami WWKZ Poznań a sporządzona dokumentacja fotograficzna stanowi załącznik do ich protokołu; w 2 sprawie¹³⁰ PINB w Śremie potwierdził wykonanie zabezpieczeń. Nie zostało to udokumentowane protokolarnie ponieważ czynność tą dokonano podczas przejazdu na inną kontrolę; w 3 sprawie¹³¹ elewacja (...) budynku została naprawiona, co nie jest udokumentowane ze względu na opisane na wstępie okoliczności (redukcja zatrudnienia, odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika, brak chętnych do podjęcia zatrudnienia, (...)) zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...). Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (...): powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny; w 4 sprawie¹³² PINB w Śremie potwierdził wykonanie zaleceń pokontrolnych. Nie zostało to udokumentowane protokolarnie, ponieważ czynność tą dokonano podczas przejazdu na inną kontrolę.

W 3 sprawach¹³³ stwierdzono nieprawidłowość polegającą na beczynności w zakończeniu prowadzonych spraw. Należy zaznaczyć, że ostatnie czynności w tych sprawach organ podejmował w terminie od ponad 2 lat i 4 miesięcy do ponad 3 lat od daty zakończenia okresu objętego niniejszą kontrolą. Kierownik jednostki kontrolowanej w wyjaśnieniach¹³⁴ dotyczących jednej sprawy¹³⁵ wskazał, że (...) nie podejmował dalszych działań (...) z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości jak również fakt, iż obiekt nie jest zamieszkały, co nie rokuje ostatecznego załatwienia sprawy. W drugiej sprawie¹³⁶ brak podjęcia dalszych działań motywował faktem (...) iż współwłaściciele doszli do porozumienia oraz podjęli niezwłoczne działania w celu opracowania ekspertyzy stanu technicznego, jak również realizacji jej zaleceń. W trzeciej sprawie¹³⁷ wskazał, że (...) obiekt miał być objęty ponowną kontrolą sprawdzającą w kolejnych latach lecz (...) nie doszła ona do skutku z przyczyn (...) redukcji zatrudnienia (odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika itp.) oraz braku chętnych do podjęcia zatrudnienia, problemami w zatrudnieniu obsługi prawnej. Mają na to wpływ również: zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...). Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (...): powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny. Skutkiem tej nieprawidłowości jest niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

2.3. Sprawy, w których PINB w Śremie prowadził postępowania administracyjne

¹³⁰ Sprawa znak: PINB.501.17.2019.LG.

¹³¹ Sprawa znak: PINB.501.3.2018.SB.

¹³² Sprawa znak: PINB.501.10.2018.SB.

¹³³ Sprawy znak: PINB.5152.1.1.2019.LG, PINB.501.11.2018.SB, PINB.5152.1.2.2019.LG.

¹³⁴ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

¹³⁵ Sprawa znak: PINB.5152.1.1.2019.LG.

¹³⁶ Sprawa znak: PINB.501.11.2018.SB.

¹³⁷ Sprawa znak: PINB.501.11.2018.SB.

W tej kategorii kontroli poddano 5¹³⁸ spraw. Wszystkie zostały zainicjowane w związku z informacjami wpływającymi od podmiotów zewnętrznych, z czego 2¹³⁹ przed 1 stycznia 2018 r., dlatego ocenie podlegały jedynie działania PINB w Śremie podejmowane od tego dnia.

Jedna sprawa¹⁴⁰ została zainicjowana pismem przekazującym do Inspektoratu protokoły z kontroli okresowej przeprowadzanej co najmniej raz w roku 5 budynków, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 70 ust. 2 Prawa budowlanego. W każdym z protokołów wskazano, że budynki są nieużytkowane (jeden tylko częściowo), w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem oraz że należy rozważyć przeprowadzenie częściowej lub w całości rozbiórki. W protokołach wskazano również, że *w celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia budynki należy niezwłocznie zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych i oznaczyć tablicami ostrzegawczymi o niebezpieczeństwie zawalenia*. PINB w Śremie po upływie ponad miesiąca od wpływu do Inspektoratu ww. pisma przeprowadził kontrolę, podczas której ustalił m.in., że dzierżawca budynków *nie wykonuje obowiązków w zakresie napraw, w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem*. W protokole z kontroli PINB w Śremie wskazano również, że dzierżawca wyjaśnił, iż w 2013 r. wystąpił do właściciela budynków z wnioskiem o zgodę na rozbiórkę części z nich, jednak nie otrzymał pisemnej odpowiedzi. Następnie PINB w Śremie wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego przedmiotowych 5 budynków. Po upływie ponad 7 miesięcy od wszczęcia postępowania jednostka kontrolowana wystąpiła do właściciela budynków oraz ich dzierżawcy o bezzwłoczne przekazanie informacji dotyczących realizacji wniosków zawartych w przytoczonych na wstępie protokołach kontroli okresowej. Odpowiedzi na ww. pismo udzielił jedynie dzierżawca budynków wskazując, że kilkakrotnie zwracał się z prośbą do właściciela o dokonanie rozbiórki 5 budynków, na którą nie dostał pozwolenia od właściciela. Wszystkie opisane powyżej zdarzenia miały miejsce przed 1 stycznia 2018 r. Jednostka kontrolowana od wszczęcia 30 grudnia 2016 r. postępowania administracyjnego nie zakończyła go oraz nie podjęła działań w stosunku do właściciela budynków skutkujących doprowadzeniem budynków grożących zawaleniem do stanu zgodnego z przepisami Prawa budowlanego, w tym nie przeprowadziła rozprawy administracyjnej, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień¹⁴¹ *organ nie podejmował działań w przedmiotowej sprawie z uwagi na fakt, iż najemca nie uchyła się od realizacji zaleceń po kontroli stanu technicznego. Dzierżawca nadal oczekuje na odpowiedź właściciela obiektów (...)*. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

¹³⁸ Sprawy znak: PINB.5152.1.1.2016.LG, PINB.7356-10/2009, PINB.5152.1.1.2018.LG, PINB.5152.1.1.2020.LG, PINB.501.14.2018.SB (PINB.5152.2.1.2018.LG).

¹³⁹ Sprawy znak: PINB.5152.1.1.2016.LG, PINB.7356-10/2009.

¹⁴⁰ Sprawa znak: PINB.5152.1.1.2016.LG.

¹⁴¹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

Kolejna sprawa¹⁴² została zapoczątkowana 29 maja 2009 r. wnioskiem ze Straży Miejskiej w Śremie o wszczęcie postępowania administracyjnego w celu podjęcia działań w stosunku do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, którego *zły stan techniczny stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi*. Na podstawie wypisu z rejestru gruntów jednostka kontrolowana ustaliła, że współwłaścicielami budynku byli [...]. Z kolei z notatki służbowej pracownika Inspektoratu z 3 listopada 2009 r. wynika, że zgodnie z zapisami księgi wieczystej spadkobiercami po zmarłym [...] są: [...]. Następnie PINB w Śremie przeprowadził kontrolę budynku, podczas której ustalił m.in., że budynek jest użytkowany i znajduje się w złym stanie technicznym. Pismem z 15 grudnia 2009 r. jednostka kontrolowana zawiadomiła spadkobierców po [...] o wszczęciu postępowania administracyjnego. W tym samym dniu PINB w Śremie wystąpił do sądu o ustanowienie kuratora spadku po zmarłej [...]. Następnie pracownik Inspektoratu 7 kwietnia 2010 r. sporządził notatkę służbową, w której wskazał, że sąd odstąpił od ustanowienia kuratora spadku z uwagi na przeprowadzone już postępowanie spadkowe w wyniku, którego spadek po [...] nabyli mąż [...] i syn [...], natomiast nie przeprowadzono postępowania spadkowego po zmarłym [...]. Z kolejnej notatki służbowej wynika, że spadkobiercy po [...] sprzedali swoje udziały w nieruchomości [...]. Następnie PINB w Śremie wystąpił do sądu o ustanowienie kuratora spadku po [...], w efekcie czego jednostka kontrolowana otrzymała postanowienie sądu o ustanowieniu [...] kuratorem spadku po [...]. Następnie PINB w Śremie przeprowadził kontrolę budynku w związku z wybuchem pożaru w jednym z lokali mieszkalnych stwierdzając w protokole z kontroli, m.in. bardzo zły stan techniczny budynku mogący grozić zawaleniem. Podczas kontroli jednostka kontrolowana wydała ustny zakaz użytkowania lokalu mieszkalnego, który uległ pożarowi oraz dwóch lokali mieszkalnych usytuowanych pod nim. Decyzją z 6 grudnia 2010 r. wydaną na podstawie art. 68 Prawa budowlanego PINB w Śremie nakazał [...] opróżnić w całości budynek i odłączyć zasilanie energetyczne budynku, umieścić zawiadomienie o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia i zakazie użytkowania oraz zabezpieczyć obiekt przed dostępem osób trzecich. Powyższa decyzja podlegała kontroli instancyjnej, w wyniku której Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z 20 stycznia 2011 r. uchylił powyższą decyzję i nakazał ww. osobom opróżnić w całości budynek oraz zarządził wykonanie: umieszczenia na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia i zakazie jego użytkowania oraz doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Następnie Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z 5 lipca 2011 r. odmówił stwierdzenia nieważności ww. decyzji organu odwoławczego, po czym decyzją z 8 września 2011 r. utrzymał w mocy własną decyzję. W wyniku skargi wniesionej przez [...] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z 29 lutego 2012 r. uchylił zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję. Następnie Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego ponownie rozpatrując sprawę wydał decyzję z 20 czerwca 2012 r. stwierdzającą nieważność decyzji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w części dotyczącej nakazania [...] poszczególnych obowiązków, natomiast w pozostałej części, tj. nakazującej reszcie adresatów wykonanie tych obowiązków odmówił stwierdzenia nieważności decyzji organu wojewódzkiego. W uzasadnieniu decyzji organ stwierdził m.in., że decyzja organu odwoławczego opierała się na nieprawomocnym postanowieniu sądu wyznaczającym [...] na

¹⁴² Sprawa znak: PINB.7356-10/2009.

kuratora spadku, zatem nie mogła ona zostać uznana za stronę postępowania. Ponadto w późniejszym czasie sąd okręgowy uchylił postanowienie sądu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W międzyczasie PINB w Śremie protokołem z kontroli potwierdził opróżnienie w całości budynku, jego zamknięcie i wywieszenie tablicy o grożącym niebezpieczeństwie. Do Inspektoratu wpłynęło postanowienie sądu rejonowego oddalające wniosek PINB w Śremie o ustanowienie kuratora spadku po [...]. W aktach sprawy znajduje się także notatka służbowa pracownika Inspektoratu z 9 kwietnia 2013 r., z której wynika, że poinformowano [...] o nienależytym oznakowaniu budynku i zabezpieczeniu chodnika przed spadającym tynkiem i kawałkami cegły. Współwłaściciel budynku oświadczył, że założy nowe tablice ostrzegawcze i zabezpieczy chodnik, a jedynym spadkobiercą po [...], na podstawie testamentu, został jego syn [...]. Następnie do Inspektoratu wpłynął wniosek mieszkańca sąsiedniej nieruchomości o podjęcie działań w związku z coraz gorszym stanem technicznym budynku, z którego tynk i kawałki cegły spadają na chodnik, jezdnię i podwórze sąsiedniej nieruchomości, co stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. PINB w Śremie protokołem z 23 kwietnia 2013 r. stwierdził, m.in. wykonanie obowiązku opróżnienia budynku, niedostateczne wykonanie obowiązku umieszczenia zawiadomienia o grożącym niebezpieczeństwie oraz całkowite niewykonanie obowiązku doraźnych zabezpieczeń. Obecni na kontroli współwłaściciele wyjaśnili, że nie zamierzają dokonać rozbiórki budynku, tylko go wyremontować i rozbudować. Podczas kolejnej kontroli 17 maja 2013 r. jednostka kontrolowana ustaliła, że na budynku wykonano zadaszenie nad chodnikiem oraz w części szczytowej budynku od strony nieruchomości sąsiedniej, usunięto odpajający się tynk i beton ze spodu i czoła płyty balkonowej znajdującej się na pierwszej kondygnacji nad chodnikiem. Następnie 28 października 2016 r. do Inspektoratu wpłynął drugi wniosek mieszkańca sąsiedniej nieruchomości o podjęcie działań w związku z coraz częściej spadającymi kawałkami tynku i cegieł na chodnik, jezdnię, bramę i podwórze sąsiedniej nieruchomości. Dwoje pracowników Inspektoratu protokołem z 7 marca 2017 r. stwierdziło wykonanie zabezpieczenia ściany szczytowej budynku w postaci siatki zamocowanej do muru. W dniu 16 maja 2017 r. do Inspektoratu wpłynął wniosek Straży Miejskiej w Śremie o podjęcie działań w związku z zagrożeniem jakie stwarza budynek poprzez jedynie jego częściowe zabezpieczenie przed odpadającym tynkiem. Następnie w dniu 8 maja 2018 r. do Inspektoratu wpłynął trzeci wniosek mieszkańca sąsiedniej nieruchomości o podjęcie działań informujący o coraz gorszym stanie technicznym budynku i braku podejmowania przez jego współwłaścicieli działań zmierzających do jego przebudowy, czy remontu, o których PINB w Śremie informował wnioskodawcę, że współwłaściciele zamierzają podjąć takie działania. PINB w Śremie nie udzielił pisemnej odpowiedzi wnioskodawcy na ww. pismo, co uznano za uchybienie. Według udzielonych wyjaśnień¹⁴³ *odpowiedzi na pismo (...) udzielono telefonicznie, jednak nie pozostawiono w aktach sprawy notatki służbowej*. W dniu 14 czerwca 2018 r. pracownik Inspektoratu sporządził notatkę służbową, w związku z wyjaśnieniami [...], który przedłożył postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po [...] przez [...]. [...] wyjaśnił, że oczekuje na wpis do księgi wieczystej i dopiero wtedy będzie mógł podjąć negocjacje w sprawie przejęcia pozostałych udziałów w nieruchomości i wykonać prace rozbiórkowe lub mające na celu przywrócenie budynku do użytkowania. Po sporządzeniu ww. notatki służbowej PINB w Śremie korespondował z sądem rejonowym w sprawie spadku po [...]. Brak

¹⁴³ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

podjęcia przez jednostkę kontrolowaną skutecznych działań w celu doprowadzenia budynku do odpowiedniego stanu technicznego lub jego rozbiórki, w szczególności w sytuacji posiadania przez organ wiedzy o ciągle pogarszającym się stanie technicznym budynku stwarzającym zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz o braku wykonania przez współwłaścicieli budynku jakichkolwiek działań poprawiających jego stan techniczny, uznano za nieprawidłowość. Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami¹⁴⁴ *po sprawdzeniu wykonania przez Pana [...] zabezpieczeń obiektu PINB w Śremie dążył do ustalenia prawowitego właściciela nieruchomości i nie podejmował żadnych innych działań*. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnianie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

Trzecia sprawa¹⁴⁵ została zainicjowana 22 lipca 2018 r. informacją od Straży Pożarnej w Śremie o pożarze budynku mieszkalnego. Z protokołu kontroli z 23 lipca 2018 r. przeprowadzonej przez PINB w Śremie wynikało m.in., że budynek mieszkalny jednorodzinny w wyniku pożaru został częściowo zniszczony. Uszkodzeniu uległa ponad *połowa konstrukcji dachu, 1/4 stropu wraz ze schodami oraz wewnętrzne instalacje i tynki*. Mając powyższe na uwadze PINB w Śremie na podstawie art. 66 ust. 2 Prawa budowlanego, w formie ustnego orzeczenia, zakazał użytkowania budynku do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, co zostało wskazane w protokole kontroli. Następnie PINB w Śremie zawiadomił właścicielkę budynku o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku i postanowieniem z 6 sierpnia 2018 r. nałożył na nią obowiązek przedłożenia w Inspektoracie ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku. Po uzyskaniu w wyznaczonym terminie ekspertyzy PINB w Śremie nie podjął dalszych działań, pozostając w bezczynności ponad 2 lata i 9 miesięcy, co uznano za nieprawidłowość. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁴⁶, że *postępowanie nie zostało zakończone, a organ nie podejmował dalszych działań (...)* z uwagi na: *równoległe toczące się postępowania z lat poprzednich, realizowanie w ustawowych terminach obowiązków w zakresie odbioru do użytkowania obiektów budowlanych*. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości było niespełnienie przez jednostkę kontrolowaną podstawowego obowiązku organu nadzoru budowlanego, tj. sprawowania skutecznego nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym pod kątem zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych.

Czwarta sprawa¹⁴⁷ została zainicjowana 7 lutego 2020 r. pismem współwłaścicielki budynku mieszkalnego dwulokalowego, z którego wynikało, że stan techniczny budynku z powodu zacieków może stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. Pierwsze czynności kontrolne PINB w Śremie przeprowadził po upływie prawie 5 miesięcy od wpływu pisma inicjującego, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień¹⁴⁸ *zwłoka ta (...) jest wynikiem opisanych na wstępie okoliczności (redukcja zatrudnienia, odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy*

¹⁴⁴ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 13 października 2021 r.

¹⁴⁵ Sprawa znak: PINB.5152.1.1.2018.LG.

¹⁴⁶ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

¹⁴⁷ Sprawa znak: PINB.5152.1.1.2020.LG.

¹⁴⁸ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

absencji pracownika, brak chętnych do podjęcia zatrudnienia, (...) zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...). Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (...): powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny. Ponadto jako przyczynę wskazano również okres epidemii oraz (...) fakt ustalenia z wnioskodawczynią, iż obiekt nie jest użytkowany, a sprawa dotyczy zerwanego sufitu podwieszonego z płyty G/K. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest naruszenie zasady szybkości postępowania, a także długotrwały brak wiedzy organu o faktycznym stanie technicznym obiektu, który mógł stwarzać zagrożenie życia lub zdrowia ludzi. Z protokołu kontroli PINB w Śremie wynikało, że pomimo prawidłowego zawiadomienia o kontroli, nie stawili się współwłaściciele budynku, do których należy lokal na wyższej kondygnacji. Stwierdzono, miejscowe zawilgocenie ścian i odspojenia tynków, których prawdopodobną przyczyną jest zły stan techniczny obróbek blacharskich, orynnowania i pokrycia dachu z papy oraz fakt, że budynek nie jest poddawany kontrolom okresowym. Organ nie zastosował jednak przepisów regulujących odpowiedzialność karną za wykroczenie dotyczące niedopełnienia obowiązku przeprowadzenia kontroli okresowej obiektu budowlanego¹⁴⁹, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień¹⁵⁰ nie podjęto działań w sprawie odpowiedzialności karnej za wykroczenie z uwagi na fakt podjęcia współpracy i zobowiązania się do bezzwłocznego uzupełnienia brakujących dokumentów. Skutkiem nieprawidłowości było wywołanie u adresatów ww. normy przekonania o braku negatywnych następstw niezastosowania się do niej. Kontrola górnej części budynku była możliwa dopiero po stawieniu się współwłaścicieli budynku w trzecim wyznaczonym terminie kontroli. Z protokołu kontroli PINB w Śremie wynikało m.in., że w lokalu mieszkalnym na piętrze w 1 pomieszczeniu stwierdzono uszkodzenie stropu, a w 2 pomieszczeniach zawilgocenie i zagrzybienie sufitu. Jednostka kontrolowana zawiadomiła strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku po upływie ponad 2 tygodni od powzięcia wiedzy o zaistnieniu przesłanek uzasadniających wszczęcie postępowania, co uznano za uchybienie. Następnie PINB w Śremie po upływie ponad 2 miesięcy od wszczęcia postępowania administracyjnego wydał postanowienie nakładające na współwłaścicieli budynku obowiązek przedłożenia w Inspektoracie ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku. Przewlekłe działanie kontrolowanego organu uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień¹⁵¹ wydłużony okres na wydanie orzeczeń wynika ze zintensyfikowanego ruchu budowlanego (zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych), konieczności sporządzania licznych sprawozdań, przypadających zwykle na koniec roku, jak również na równoległe toczące się postępowania administracyjne i podejmowane czynności kontrolne. Skutkiem ww. nieprawidłowości było obniżanie zaufania do PINB w Śremie jako organu administracji publicznej, do którego należy działanie na podstawie przepisów prawa, w tym dotyczących szybkości postępowania. Po uzyskaniu w wyznaczonym terminie ekspertyzy PINB w Śremie decyzją wydaną na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego nakazał współwłaścicielom budynku wykonanie określonych robót budowlanych w terminie do 30 czerwca 2021 r. Decyzja administracyjna zawierała wszystkie wymagane prawem

¹⁴⁹ Art. 93 pkt 8 Prawa budowlanego.

¹⁵⁰ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

¹⁵¹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

elementy¹⁵². Została ona doręczona wszystkim stronom postępowania, a jej kopia przekazana Staroście Śremskiemu. W sprawie tej rozstrzygnięcie zostało wydane w terminie przekraczającym 2 miesiące od daty wszczęcia postępowania, a PINB w Śremie nie wystosował zawiadomień o niezakończonym postępowaniu w terminie wynikającym z k.p.a.¹⁵³, co uznano za uchybienie. Przed upływem terminu określonego w decyzji zobowiązani zwrócili się do organu o jego przesunięcie. Jednostka kontrolowana ostateczny termin wykonania robót budowlanych zmieniła zapisem w protokole z kontroli, co uznano za nieprawidłowość, gdyż termin określony w decyzji administracyjnej może być zmieniony tylko poprzez zmianę tej decyzji. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił¹⁵⁴, że (...) *wyzaczył dodatkowy a zarazem ostateczny termin do wykonania pozostałych robót budowlanych (wykończeniowych) z uwagi na fakt, iż strony wykazują wolę do współpracy i zakończenia przedmiotowego postępowania. Organ częściowo przychylił się do uzasadnienia zawartego w piśmie strony (...) strona usunęła nieprawidłowości mające bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia potencjalnych użytkowników przedmiotowego obiektu budowlanego.* Skutkiem ww. nieprawidłowości było obniżanie zaufania do PINB w Śremie jako organu administracji publicznej, do którego należy działanie na podstawie przepisów prawa.

Piąta sprawa¹⁵⁵ została zainicjowana 30 kwietnia 2018 r. pismem właścicielki działki sąsiadującej z działką, na której w granicy usytuowano mur ogrodzeniowy. Wynikało z niego, że mur ten grozi zawaleniem stwarzając zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. Czynności kontrolne PINB w Śremie przeprowadził po upływie ponad miesiąca od wpływu pisma inicjującego, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień¹⁵⁶ zwłoka ta (...) *jest wynikiem opisanych na wstępie okoliczności (redukcja zatrudnienia, odejścia na emeryturę, wydłużające się okresy absencji pracownika, brak chętnych do podjęcia zatrudnienia, ...) zwiększająca się liczba obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, zdarzenia losowe jak np. nawałnice, zintensyfikowany ruch budowlany (...).* Wszystkie te czynności i obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane realizują 2 osoby (...): powiatowy inspektor nadzoru budowlanego oraz pracownik merytoryczny. Skutkiem stwierdzonej nieprawidłowości jest naruszenie zasady szybkości postępowania, a także długotrwały brak wiedzy organu o faktycznym stanie technicznym obiektu, który mógł stwarzać zagrożenie życia lub zdrowia ludzi. Z protokołu kontroli PINB w Śremie wynikało, że stwierdzono miejscowe odchylenia muru od pionu, spękania muru i ławy fundamentowej oraz braki w czapce wieńczącej mur. Po upływie ponad miesiąca od wszczęcia postępowania administracyjnego PINB w Śremie wydał postanowienie nakładające na współwłaścicieli obowiązek przedłożenia w Inspektoracie ekspertyzy technicznej stanu technicznego muru ogrodzeniowego.

¹⁵² Zgodnie z art. 107 § 1 k.p.a. decyzja zawiera oznaczenie organu administracji publicznej, datę wydania, oznaczenie strony lub stron, powołanie podstawy prawnej, rozstrzygnięcie, uzasadnienie faktyczne i prawne, pouczenie, czy i w jakim trybie służy od niej odwołanie oraz o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania oraz podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego pracownika organu upoważnionego do wydania decyzji.

¹⁵³ Zgodnie z art. 36 k.p.a. o każdym przypadku niezakończonym postępowaniu w terminie organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin załatwienia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia (§ 1). Ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu (§ 2).

¹⁵⁴ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

¹⁵⁵ Sprawa znak: PINB.501.14.2018.SB (PINB.5152.2.1.2018.LG).

¹⁵⁶ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

Przewlekłe działanie kontrolowanego organu uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień¹⁵⁷ zwłoka ta również (...) *jest wynikiem opisanych na wstępie okoliczności*. Skutkiem ww. nieprawidłowości było obniżenie zaufania do PINB w Śremie jako organu administracji publicznej, do którego należy działanie na podstawie przepisów prawa, w tym dotyczących szybkości postępowania. Przed upływem terminu przedłożenia ekspertyzy, zobowiązany współwłaściciel poinformował organ, że dokonał rozbiórki muru ogrodzeniowego. Jednostka kontrolowana protokolarnie potwierdziła ten fakt. Jednak jeden z pracowników¹⁵⁸ przeprowadzających kontrole nie posiadał pisemnego upoważnienia do przeprowadzania kontroli w imieniu organu nadzoru budowlanego, co uznano za nieprawidłowość. Według udzielonych wyjaśnień¹⁵⁹ *jedną z czynności (...) Pani Sylwii Biedrzyńskiej, ujętą w zakresie czynności, było uczestniczenie w czynnościach kontrolnych. Nadmieniam, iż wyżej wymieniona nigdy nie prowadziła czynności kontrolnych samodzielnie a jedynie uczestniczyła jako pracownik inspektoratu*. Mając na uwadze, że kontrola była przeprowadzana również przez pracownika Inspektoratu legitymującego się pisemnym upoważnieniem, nieprawidłowość nie wywołała negatywnych skutków. Ponadto dołączona do protokołów dokumentacja fotograficzna nie została opisano tak, aby wynikało z niej, że stanowi załącznik do protokołu kontroli, co zakwalifikowano jako uchybienie. Następnie PINB w Śremie decyzją wydaną na podstawie art. 105 § 1 k.p.a. umorzył postępowanie jako bezprzedmiotowe. Decyzja administracyjna zawierała wszystkie wymagane prawem elementy¹⁶⁰. Została doręczona wszystkim stronom postępowania, a jej kopia przekazana Staroście Śremskiemu.

3. Odstąpiono od oceny działań podejmowanych na podstawie przepisów o.p.e.a.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. PINB w Śremie nie podejmował działań na podstawie przepisów o.p.e.a. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że brak działań jednostki kontrolowanej w tym obszarze wynika z niewielkiej liczby decyzji administracyjnych wydanych w obszarze utrzymania obiektów budowlanych, a tym samym niewielkiej liczby obowiązków, które mogłyby podlegać egzekucji administracyjnej.

Z uwagi na brak próby do kontroli odstąpiono od oceny w tym obszarze.

4. Inspekcje w terenie

W ramach kontroli PINB w Śremie zespół kontrolerów przeprowadził 5 inspekcji w terenie, których wyniki utrwalono w formie protokołów¹⁶¹. W 1 przypadku¹⁶² czynności te miały na celu ustalenie, czy współwłaściciele budynku mieszkalnego wykonali obowiązki nałożone na nich decyzją jednostki kontrolowanej. Jednak z powodu nieobecności współwłaścicieli i brakiem dostępu do pomieszczeń zlokalizowanych na I piętrze budynku nie było możliwości sprawdzenia stopnia

¹⁵⁷ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 14 października 2021 r.

¹⁵⁸ Sylwia Biedrzyńska.

¹⁵⁹ Wyjaśnienia PINB w Śremie z 15 października 2021 r.

¹⁶⁰ Zgodnie z art. 107 § 1 k.p.a. decyzja zawiera oznaczenie organu administracji publicznej, datę wydania, oznaczenie strony lub stron, powołanie podstawy prawnej, rozstrzygnięcie, uzasadnienie faktyczne i prawne, pouczenie, czy i w jakim trybie służy od niej odwołanie oraz o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania oraz podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego pracownika organu upoważnionego do wydania decyzji.

¹⁶¹ Protokoły: DIK.42.6.2021-1, DIK.42.6.2021-2, DIK.42.6.2021-3, DIK.42.6.2021-4, DIK.42.6.2021-5.

¹⁶² DIK.42.6.2021-5.

wykonania obowiązku. W pozostałych 4 przypadkach czynności te miały na celu ustalenie, czy wykonane zostały roboty budowlane lub zabezpieczenia budynków, do wykonania których właściciele, dzierżawca lub zarządca budynku zobowiązali się lub zostali zobowiązani przez organ zapisami w protokołach kontroli przeprowadzonych przez PINB w Śremie. W 1 przypadku¹⁶³ stwierdzono, że roboty budowlane wykonane zostały w całości, w 2 przypadkach¹⁶⁴ roboty budowlane lub zabezpieczenia obiektu budowlanego zostały wykonane częściowo, a w 1 przypadku¹⁶⁵ nie wykonano zabezpieczenia obiektu budowlanego.

ZALECENIA POKONTROLNE

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

- 1) Zwiększenie w miarę możliwości działalności kontrolnej w zakresie utrzymania obiektów budowlanych.
- 2) Każdoroczne sporządzanie planów kontroli obiektów budowlanych.
- 3) Każdorazowe zatwierdzanie przez kierownika jednostki kontrolowanej planów kontroli w formie pisemnej oraz dokumentowanie wszelkich dokonywanych w nich zmian.
- 4) Przeprowadzanie i dokumentowanie analizy ryzyk na potrzeby opracowania ww. planów kontroli oraz sporządzanie do nich uzasadnień.
- 5) Zawieranie w planach kontroli obiektów budowlanych rezerwy czasowej na przeprowadzenie kontroli doraźnych.
- 6) Realizowanie, w miarę możliwości, w pełnym zakresie planów kontroli obiektów budowlanych, a w przypadku konieczności rezygnacji z części zaplanowanych działań, każdorazowe pisemne ich uzasadnianie.
- 7) Każdorazowe, niezwłoczne i rzetelne podejmowanie działań mających na celu ustalenie stanu technicznego obiektu budowlanego, w sytuacji powzięcia informacji, że obiekt ten może być w nieodpowiednim stanie technicznym, w szczególności gdy z informacji tych wynika występowanie bądź możliwość wystąpienia zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.
- 8) Zapewnienie przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych wyłącznie przez pracowników legitymujących się pisemnym upoważnieniem do działania w imieniu organu.
- 9) Każdorazowe sporządzanie protokołów z przeprowadzanych czynności kontrolnych oraz oględzin.
- 10) Sporządzanie protokołu z czynności kontrolnych oraz oględzin w taki sposób, aby z niego wynikało, kto, kiedy, gdzie i jakich czynności dokonał, kto i w jakim charakterze był przy tym obecny, co i w jaki sposób w wyniku tych czynności ustalono i jakie uwagi zgłosiły obecne osoby, w tym zawieranie informacji o nałożeniu bądź nienałożeniu grzywny w drodze mandatu karnego.

¹⁶³ DIK.42.6.2021-1.

¹⁶⁴ DIK.42.6.2021-2, DIK.42.6.2021-4.

¹⁶⁵ DIK.42.6.2021-3.

- 11) Właściwe sporządzanie załączników do protokołu jako integralnej jego części, w taki sposób, który nie pozbędzie go mocy dowodowej.
- 12) Każdorazowe nakładanie grzywny w drodze mandatu karnego, w sytuacji wystąpienia ku temu przesłanek.
- 13) Odstąpienie od nakładania obowiązków w protokole kontroli.
- 14) Każdorazowe i właściwe rozpatrywanie podań, a także niezwłoczne informowanie wnoszącego podanie bądź skarżącego o sposobie załatwienia sprawy.
- 15) Przestrzeganie zasady szybkości postępowania poprzez bezzwłoczne podejmowanie działań na każdym etapie prowadzonej sprawy oraz załatwianie spraw z zachowaniem ustawowych terminów, jak również informowanie stron o każdym przypadku niezałatwienia sprawy w terminie z podaniem przyczyny zwłoki i wyznaczeniem nowego terminu jej załatwienia oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia.
- 16) Zachowywanie zasady pisemności w celu udokumentowania istotnych dla sprawy okoliczności.
- 17) Wyczerpujące i staranne gromadzenie materiału dowodowego, w szczególności dokonywanie precyzyjnych ustaleń, m.in. w zakresie:
 - a) ustalenia czy właściciele lub zarządcy obiektów budowlanych dopełniają obowiązków, o których mowa w art. 62 ustawy Prawo budowlane,
 - b) potwierdzającym prowadzenie książki obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 18) Każdorazowe podawanie podstawy prawnej w piśmie, w którym organ żąda od właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego udzielenia informacji lub udostępnienia dokumentów związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektu.
- 19) Każdorazowe dopełnianie wszystkich wymogów wynikających z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych, w szczególności określanie w protokole oględzin stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi oraz przeprowadzanie rozprawy administracyjnej.
- 20) Wydawanie postanowienia nakładającego obowiązek przedłożenia ekspertyzy technicznej stanu technicznego obiektu budowlanego niezwłocznie po ustaleniu, że wystąpiły ku temu przesłanki.
- 21) Zaprzestanie stosowania wezwań w trybie art. 50 k.p.a. na etapie poprzedzającym wszczęcie postępowania administracyjnego.
- 22) Zawiadamianie o wszczęciu postępowania administracyjnego wszystkich stron postępowania niezwłocznie po powzięciu wiedzy o zaistnieniu przesłanek uzasadniających jego wszczęcie.
- 23) Każdorazowe, niezwłoczne i rzetelne podejmowanie działań mających na celu doprowadzenie obiektu budowlanego do stanu zgodnego z prawem, w sytuacji stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu lub istnienia zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska,

w tym wszczynanie postępowania administracyjnego i w jego wyniku wydawanie stosownej decyzji administracyjnej.

- 24) Dokonywanie zmiany terminu na wykonanie obowiązków nałożonych decyzją administracyjną wyłącznie w prawnie przypisany sposób, tj. poprzez wydanie decyzji administracyjnej zmieniającej pierwotną decyzję.
- 25) Odstąpienie od zobowiązywania właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego do przekazania informacji o wykonaniu nałożonych obowiązków bądź czynnościach, których podjęcie nie wynika z przepisów prawa.
- 26) Podjęcie działań w zakresie stanu technicznego obiektów budowlanych i wywiązania się przez właścicieli lub zarządców z ciążących na nich obowiązków w celu doprowadzenia obiektów budowlanych do stanu zgodnego z prawem, w sprawach, w których podczas kontroli stwierdzono brak działań, o ile dotychczas ich nie podjęto.

Postępowanie kontrolne zostało oparte na zasadach: prawdy obiektywnej, podmiotowości, kontradyktoryjności i pisemności. Przyjętymi kryteriami kontroli w zakresie prawidłowości są 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 skorzystał z uprawnienia do zgłoszenia zastrzeżeń. W odpowiedzi kierownik komórki do spraw kontroli oddalił zastrzeżenia w całości. Dokument został przekazany kierownikowi jednostki kontrolowanej.

Mając na uwadze powyższe, wystąpienie pokontrolne sporządzono na podstawie projektu wystąpienia pokontrolnego w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego.

Z poważaniem

z upoważnienia

GLÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
ZASTĘPCA DYREKTOR DEPARTAMENTU
INSPEKCJI I KONTROLI BUDOWLANEJ

Jaromir Grabowski

(dokument podpisany elektronicznie)

Podstawa prawna:

- art. 88a ust. 1 pkt 2 oraz art. 84b ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
- art. 6 ust. 3 pkt 2, art. 46, art. 47 oraz art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r., poz. 224).

Otrzymują:

1. adresat, ePUAP: /PINBSrem/SkrytkaESP,
2. aa.