

Białystok, dn. 04.02.2026 r.

**PODLASKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**
15-084 Białystok, ul. Elizy Orzeszkowej 32

WIK.7731.4.2025.AJ

Na podstawie art. 5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, i w związku z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych z niniejszego wystąpienia wyłączone dane osobowe: uczestników procesu budowlanego, osób przeprowadzających kontrolę i pracowników kontrolowanego organu.

**Pan
Krzysztof Świącki**
Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego Powiatu Grodzkiego
w Łomży

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE¹

Na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane², oraz art. 6 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej³, kontrolerzy⁴ powołani przez Podlaskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego przeprowadzili w okresie 21.10.2025 r. ÷ 30.12.2025 r. kontrolę problemową Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Łomży.

Przewidywany zakres kontroli działalności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Zambrowie obejmował następującą problematykę:

- Przyjmowania i rozpoznawania skarg i wniosków (art. 259 § 1 Kpa);
- Udzielania pozwoleń na użytkowanie i przyjmowania zawiadomień o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych;
- Wykonywania funkcji kontrolnych w terenie oraz dokumentowania ustaleń z kontroli;
- Doprowadzania do zgodności z obowiązującymi przepisami samowolnie wykonanych obiektów lub robót budowlanych, terminowość i skuteczność egzekwowania nałożonych obowiązków na uczestników procesu budowlanego oraz utrzymania obiektów budowlanych w należyтым stanie techniczno-użytkowym;
- Wykonania wcześniejszych zaleceń pokontrolnych w świetle spraw objętych niniejszą kontrolą.

Kontrolą objęto w/w działalność organu w okresie **od dnia 01.01.2024 r. do dnia 30.06.2025 r.**

¹sporządzone w oparciu o projekt wystąpienia pokontrolnego z dnia 21.01.2026 r., doręczonego za pośrednictwem poczty Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Łomży w dn.21.01.2026 r. W ustawowym terminie 7 dni roboczych PINB PG w Łomży nie wniósł zastrzeżeń do jego treści.

² Dz.U.2025.418 tj. z dnia 01.04.2025 r. z późn.zm.

³ Dz.U.2020.224 tj. z dnia 2020.02.12 r.

⁴ [redacted] kierownik zespołu (upoważnienie nr SOA.057.37.2025.AJ z dnia 08.10.2025 r.),
– członek zespołu (upoważnienie nr SOA.057.38.2025.MW z dnia 08.10.2025 r.).

Obsada etatowa Inspektoratu (na dzień rozpoczęcia kontroli) – 5 osób, z czego 3 osoby posiadają uprawnienia budowlane.

Funkcję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego pełni: mgr inż. Krzysztof Świecki, posiadający uprawnienia budowlane nr PDL/0004/PWOK/04 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń, staż pracy 23 lata, w tym w nadzorze budowlanym 5 lat.

Pozostali pracownicy:

- [REDACTED] – inspektor nadzoru budowlanego, uprawnienia budowlane nr Łom.5/90 do pełnienia samodzielnych funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, staż pracy 50 lat, w tym w nadzorze budowlanym 21 lat;
- [REDACTED] – inspektor nadzoru budowlanego, uprawnienia budowlane nr WAM/0002/WBKb/21 do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń, staż pracy 14 lat, w tym w nadzorze budowlanym 2 lata;
- [REDACTED] – inspektor ds. administracyjnych, brak uprawnień budowlanych, staż pracy 21 lat, w tym w nadzorze budowlanym 21 lat;
- [REDACTED] – inspektor ds. księgowo-kadrowych, brak uprawnień budowlanych, staż pracy 11 lat, w tym w nadzorze budowlanym 3,5 roku.

Podczas nieobecności⁵ w pracy Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego – Pana Krzysztofa Świeckiego do podpisywania decyzji administracyjnych i postanowień, wydawania zaświadczeń, odpowiedzi na skargi i wnioski oraz pism i wystąpień wynikających z realizacji bezpośrednio nadzorowanych zadań upoważniony jest [REDACTED]⁶ oraz [REDACTED]⁷, przy czym w pierwszej kolejności do zastępstwa jest uprawniony [REDACTED]

W okresie objętym kontrolą w organie zatrudnione były 3 osoby posiadające uprawnienia budowlane oraz upoważnione do nakładania grzywien w drodze mandatów, w trybie art. 93 ustawy Prawo budowlane.

1. Ocena ogólna

Pozytywna z uchybieniami⁸

W badanym okresie, zgodnie ze złożoną przez PINB PG w Łomży informacją, kontrolowany organ podjął łącznie **54** rozstrzygnięcia administracyjne (decyzje), w tym wydał **7** decyzji nakazowych, z czego **3** wykonano dobrowolnie – bez wszczynania postępowania egzekucyjnego w administracji, **1** decyzja nakazowa procedowana jest w WSA, **1** decyzja jest na etapie inicjowania czynności egzekucyjnych, **1** decyzja do dnia zakończenia niniejszej kontroli - nadal pozostaje nie wykonana.

⁵ Urlop, zwolnienie lekarskie, delegacja

⁶ Upoważnienie nr 1/2023 z dnia 10.07.2023 r.

⁷ Upoważnienie nr 2/2025 z dnia 27.08.2025 r.

⁸ Podlaski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego stosuje 4-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna z uchybieniami, pozytywna z nieprawidłowościami, negatywna.

Organ kontrolowany podjął rozstrzygnięcia administracyjne w układzie jak niżej:

w okresie od 01.01.2024 r. do dnia 30.06.2025 r.
w zakresie podjętych rozstrzygnięć administracyjnych

Decyzje ¹	Okres										RAZEM				
	2024					2025 (do 30 czerwca)									
	Wydano	Wykonano obywatelnie	Wykonano w postępowaniu egzekucyjnym	Decyzje uchylone / w sądzie / w post. nadzwyczajnym / wstrzymane przez Wojewodę	Pozostało	Wydano	Wykonano obywatelnie	Wykonano w postępowaniu egzekucyjnym	Decyzje uchylone / w sądzie / w post. nadzwyczajnym / wstrzymane przez Wojewodę	Pozostało	Wydano	Wykonano obywatelnie	Wykonano w postępowaniu egzekucyjnym	Decyzje uchylone / w sądzie / w post. nadzwyczajnym / wstrzymane przez Wojewodę	Pozostało
art. 49 ust. 4											-				
Art. 49e	1*		-	-	-						1				
art. 49i ust.1 pkt 1	1	-	-	-	-						1				
art. 49i ust.1 pkt 2											-				
Art. 50a											-				
art. 51	2	2	-	-	-						2	2			
art. 55, 59	28					13					41				
art. 66 i 67	2	1	-	1	-	1**				1	3	1		1	1
art. 71a															
Inne decyzje nie wymienione wyżej	5	X				1	X				6	X			
Razem	39					15					54				

* upomnienie wysłano dwa razy

** akta w sądzie

W okresie objętym kontrolą, w związku z dokonanymi rozstrzygnięciami, do organu kontrolowanego wpłynęło **5** odwołań i **2** zażalenia, z czego **3** decyzje i **2** postanowienia organ II instancji utrzymał w mocy, w pozostałych sprawach rozstrzygnięcia organu powiatowego zostały uchylone w części i wydane zostało nowe rozstrzygnięcie (2 decyzje).

Z powyższego zestawienia wynika, że zaledwie 13% rozstrzygnięć PINB PG w Łomży zostało zaskarżonych do organu II instancji.

Z przedłożonej przez PINB PG w Łomży informacji nr 7 i 7.1 w zakresie działalności inspekcyjno-kontrolnej, w okresie objętym kontrolą organ powiatowy przeprowadził łącznie **161** kontroli w tym **87** kontroli z własnej inicjatywy w układzie jak niżej:

Lp.	Ilość przeprowadzonych kontroli	2024	2025 (do 30 czerwca)	Razem
1.	obiektów budowlanych w budowie	47	1	48
2.	obiektów budowlanych w użytkowaniu	30	9	39
3.	z poz. 1 i 2 kontrole z własnej inicjatywy	77	10	87

4.	obowiązkowych	23	12	35
5.	na potrzeby przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy i przystąpieniu do użytkowania	1	0	1
6.	dotyczących instalacji gazowych i wentylacyjnych	0	0	0
Razem		101	22	123
liczba pracowników upoważnionych do przeprowadzania kontroli		3		
Ilość kontroli/pracownika		34	8	42

Ponadto organ kontrolowany dokonał następujących kontroli:

Lp.	Ilość przeprowadzonych kontroli	2024	2025 (do 30 czerwca)	Razem
1.	Budowa zakończona bez uprzedniego zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych	1	12	13
2.	Budowy nie rozpoczęte	2	27	29
3.	Utrzymania w należyтым stanie technicznym obiektu budowlanego w zakresie zalegania warstwy śniegu na połaci dachowej	15	0	15
4.	Obiektów małej architektury	2	0	2
5.	Obiektów budowlanych w zakresie ich stanu technicznego po powodzi	18	0	18
Razem		38	39	77
Ilość pracowników upoważnionych do przeprowadzonych kontroli		3	3	X
Ilość kontroli/pracownika		13	13	26

W trakcie wykonywania funkcji kontrolnych na terenie Miasta Łomża upoważnieni pracownicy⁹ organu nadzoru budowlanego w 2024 r. nałożyli 8 mandatów karnych na kwotę 1700 zł, a w 2025 (do końca czerwca) nałożyli 14 mandatów karnych na kwotę

⁹zgodnie z **informacją nr 4** złożoną przez kierownika jednostki następujące osoby zostały upoważnione do nakładania grzywien w drodze mandatu:

- Krzysztof Święcki,

- [REDACTED]

- Podjęte działania mandatowe należy ocenić jako prawidłowe, zasadne i skuteczne, realizujące cele ustawowe organu w zakresie kontroli i prewencji - działania te niewątpliwie przyczyniły się do zwiększenia poziomu przestrzegania przepisów oraz poprawy bezpieczeństwa w obszarze należącym do właściwości PINB PG w Łomży;
- Współpraca kontrolowanego organu nadzoru budowlanego z organem administracji architektoniczno-budowlanej w świetle poddanych kontroli akt spraw była poprawna, jednakże w badanym okresie nie było wspólnych czynności inspekcyjnych i kontrolnych w terenie;
- Odstąpiono od kontroli postępowań naprawczych z uwagi na marginalną ilość prowadzonych spraw uniemożliwiająca dokonania próby kontrolnej. Czynności kontrolne zostały skoncentrowane na obszarach o większym znaczeniu i częstotliwości występowania;
- Kontrolowany organ nadzoru budowlanego zapewnił dobrą współpracę w przeprowadzeniu czynności kontrolnych¹¹.

Zestawienie spraw objętych przedmiotową kontrolą:

S k a r g i		
PINB.051.1.1.2024	PINB.051.2.1.2024	PINB.051.7.1.2024
PINB.051.9.1.2024	PINB.051.12.1.2024	PINB.051.2.1.2025
PINB.051.6.1.2025	PINB.051.8.1.2025	
D e c y z j e p o z w o l e n i a n a u ż y t k o w a n i e		
PINB.5121.8.1.2024	PINB.5121.13.1.2024	PINB.5121.29.1.2024
PINB.5121.2.2024	PINB.5121.4.1.2022	PINB.5121.5.2025
PINB.5121.10.2025	PINB.5121.8.2025	
Z a w i a d o m i e n i a o z a k o ń c z e n i u b u d o w y		
PINB.5120.2.6.2021	PINB.5120.29.2022	PINB.5120.1.121.2017
PINB.5120.136.2021	PINB.5120.151.2022	PINB.5120.83.2025
PINB.5120.32.2025	PINB.5120.58.2025	PINB.5120.12.2025
PINB.5120.1.78.2022	PINB.5120.5.16.2022	PINB.5120.6.3.2022
PINB.5120.1.101.2019	PINB.5120.3.3.2023	
K o n t r o l e w u ż y t k o w a n i u		
PINB.5143/25/2024	PINB.5143/34/2024	PINB.5143/35/2024
PINB.5143/36/2024	PINB.5143/37/2024	PINB.5143/38/2024
PINB.5143/38/2024	PINB.5143/39/2024	PINB.5143/40/2024
PINB.5143/1/2025	PINB.5143/2/2025	PINB.5143/3/2025
PINB.5143/4/2025		
K o n t r o l e b u d o w y		
PINB.5143.38.2024	PINB.5143.39.2024	PINB.5143.41.2024
PINB.5143.52.2024	PINB.5143.61.2024	PINB.5143.77.2024
PINB.5143.78.2024	PINB.5143.79.2024	Kontrola nr 5
PINB.5143.8.1.2025	PINB.5143.19.1.2025	PINB.5143.28.1.2025
P o s t ę p o w a n i a n a p r a w c z e		
Brak próby kontrolnej z uwagi na małą ilość spraw		

¹¹ Kontrolowany organ w należyty sposób podjął współpracę udostępniając, losowo wybrane sprawy i udzielając ustnie niezbędnych wyjaśnień.

2. Ocena częściowa [Oc] w zakresie przyjmowania i załatwiania skarg i wniosków (art. 259 § 1 Kpa)

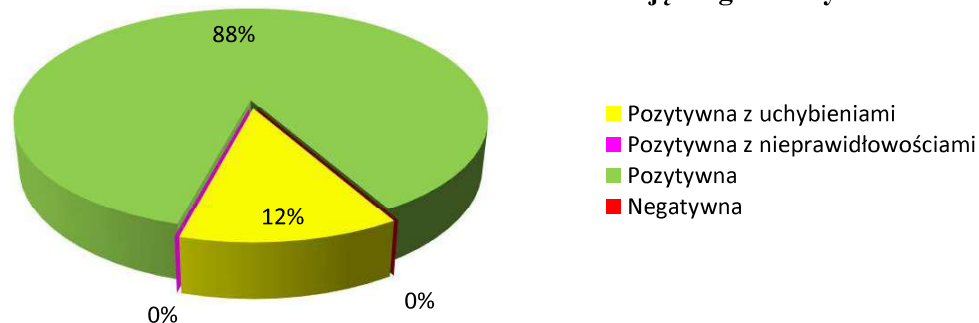
Oc – Pozytywna.

Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, stosownie do uregulowań zawartych w art. 258 § 1 pkt 3 Kpa sprawuje nadzór i kontrolę nad przyjmowaniem i załatwianiem skarg i wniosków. Mając na względzie działania zmierzające do poprawy i usprawnienia działalności organów nadzoru budowlanego oraz przeciwdziałania przyczynom skarg, podnoszenia zaufania do organów państwa poprzez wdrażanie zasady bezstronności i równego traktowania w niniejszym postępowaniu kontrolnym problematykę tę poddano badaniu.

Z informacji kontrolowanego organu¹² wynika, że w okresie objętym niniejszą kontrolą do PINB PG w Łomży wpłynęło łącznie 27 skarg (16 w roku 2024 i 11 skarg w I półroczu roku 2025), z czego 4 zostały przekazane na podstawie art. 231 K.p.a., w 4 przypadkach organ uznał skargi za zasadne, w 1 sprawie po rozpoznaniu skargi, organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne¹³.

Wnoszone skargi dotyczyły głównie stanów niezgodnych z prawem¹⁴ należących do właściwości kontrolowanego organu. Do PINB PG w Łomży w badanym okresie wpłynęły dwa wnioski (w trybie art. 24a K.p.a.) i tyle też zostało rozpatrzonych przez ten organ, w tym jeden uznano za zasadny.

Ocena częściowa sposobu załatwiania spraw skargowych w ujęciu graficznym



Ocenę częściową pozytywną w kwestii wymogów formalnych rozpatrywania skarg i wniosków uzasadnia fakt, że postępowania skargowe były realizowane z zachowaniem podstawowych standardów i obowiązujących procedur. Analiza spraw skargowych wykazała jedynie dwa następujące uchybienia:

1. Brak dokumentacji fotograficznej z przeprowadzonej kontroli w sprawie wniesionej skargi, organ nie praktykuje załączania zdjęć do protokołu kontroli;
2. W jednym przypadku dokonano oględzin, pomimo, że postępowanie administracyjne nie zostało wszczęte.

¹² Pisemnych wyjaśnień złożonych w trakcie niniejszych czynności kontrolnych.

¹³ Skarga w sprawie indywidualnej, która nie była i nie jest przedmiotem postępowania administracyjnego, powoduje wszczęcie postępowania – art. 233 Kpa.

¹⁴ naruszenie praworządności lub interesów skarżących (art. 227. Kpa).

a) Ocena częściowa pozytywna.

Ocenę pozytywną oparto na analizie akt spraw kontrolowanego organu, wskazanych w pkt 1 oraz wyjaśnieniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Łomży, złożonych w trakcie niniejszej kontroli.

b) Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień.

Poddane kontroli postępowania skargowe, były prowadzone prawidłowo, co więcej wnikliwy sposób załatwienia problematyki każdej skargi, wskazujący konkretne kompetencje organów nadzoru budowlanego, bądź potencjalny sposób rozwiązania konfliktu (np. za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej) i każdorazowe pouczanie o treści art. 239 K.p.a.¹⁵ sprawiały, że sprawa nie trafiała już do nadzoru budowlanego. Każdorazowo informacja pisemna adresowana do skarżącego o sposobie załatwienia skargi poprzedzona była dokumentem z ustaleń¹⁶ na miejscu, co do przedmiotu postępowania skargowego, a w treści udzielonej odpowiedzi zawarte było stwierdzenie, czy skarga jest zasadna czy nie. Odpowiedź nie zawierała stwierdzeń o charakterze rozstrzygnięcia administracyjnego, wypełniała natomiast wymagania art. 238 § 1 Kpa. Przestrzegane były ustawowe terminy administracyjne dotyczących załatwiania spraw skargowych.

Przeprowadzone postępowanie skargowe, jak też udzielona odpowiedź wyjaśniały istotę sprawy, organ w każdej z analizowanych spraw dokonał kontroli w zakresie podnoszonych zarzutów i udzielił skarżącemu pisemnej odpowiedzi.

Mankamentem, jaki wskazano w jednej z kontrolowanych spraw było dokonanie oględzin (czynności zarezerwowanej po wszczęciu postępowania administracyjnego) zamiast czynności kontrolnych z przepisu art. 81 ust 4 prawa budowlanego. Niewłaściwe było powołanie się na art. 50 § 1 K.p.a. (wezwanie do osobistego udziału stron), po czym bez wszczęcia postępowania administracyjnego dokonanie oględzin w trybie art. 79 K.p.a. z udziałem stron postępowania. W tym jednym wypadku postępowanie dowodowe poprzedzające udzielenie odpowiedzi o sposobie załatwienia skargi stanowiło uchybienie¹⁷.

Czynności wyjaśniające w postępowaniu skargowym powinny odbywać się w toku kontroli przeprowadzonej na podstawie Prawa budowlanego, której wyniki dopiero przesądzą o istnieniu podstaw do ewentualnego wszczęcia postępowania administracyjnego.

Na uwagę zasługuje zaangażowanie organu kontrolowanego w sposób załatwiania spraw skargowych.

c) Uwagi i wnioski.

Z poddanych szczegółowej analizie akt spraw wynika, że w okresie objętym kontrolą postępowania skargowe były realizowane z zachowaniem podstawowych standardów i

¹⁵ *Wszystkie sprawy skargowe- Art. 239 §1 K.p.a. „w przypadku, gdy skarga w wyniku jej rozpatrzenia została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności- organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy- bez zawiadomiania skarżącego”*

¹⁶ *Protokół kontroli w trybie Prawa budowlanego*

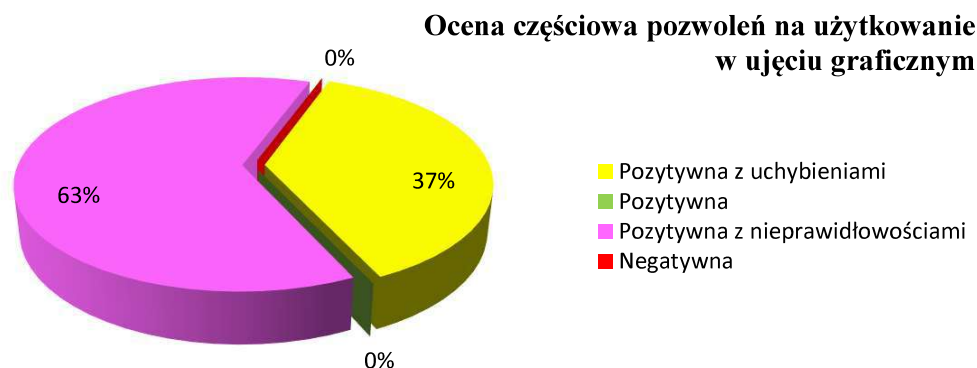
¹⁷ *PINB.051.2.1.2024*

obowiązujących procedur. Należy co najmniej utrzymać ten stan i zaangażowanie by ustrzec się błędów i uchybień w dalszej pracy organu.

2. Ocena częściowa [Oc] w zakresie udzielania pozwoleń na użytkowanie

Oc – Pozytywna z nieprawidłowościami

Z informacji kontrolowanego organu¹⁸ wynika, że w okresie objętym kontrolą organ wydał 40 decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Kontrolerzy przeanalizowali 8 spraw zakończonych w/w decyzją. W 3 przypadkach ocena była pozytywna z uchybieniami, w 5 przypadkach ocena była pozytywna z nieprawidłowościami.



Dokonując w/w oceny brano pod uwagę poprawność prowadzonych postępowań, legalność czynności administracyjnych oraz podejmowanych działań. Sprawdzano, czy do osiągnięcia celów¹⁹ zastosowano optymalne metody i środki. Analiza postępowań administracyjnych, zakończonych w kontrolowanym organie ostateczną decyzją o pozwoleniu na użytkowanie, ujawniła następujące uchybienia, a także nieprawidłowości:

1. Przyjęty przez organ wniosek o pozwolenie na użytkowanie kierowany był do urzędu, a nie do organu, brak wskazania czy na inwestycję Wojewoda Podlaski wydał decyzję czy inwestycja była realizowana na podstawie zgłoszenia, brak wskazania na jaki rodzaj korespondencji inwestor wyraził zgodę, wyrażenie zgody na korespondencję elektroniczną obligowało organ do elektronicznej korespondencji z inwestorem, jednakże w przedmiotowej sprawie organ działał tradycyjnie – wydawał pisma i decyzje w formie pisemnej; brak czytelnego podpisu, błędne wskazywanie załączników do wniosku (odpowiednio do sprawy)²⁰;

¹⁸ Pisemnej złożonej w trakcie niniejszych czynności kontrolnych

¹⁹ Celem postępowań o pozwoleniu na użytkowanie w głównej mierze jest wydanie decyzji zezwalającej na legalne rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego poprzedzone stwierdzeniem: braku zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi; spełnieniem przepisów warunków technicznych, stwierdzenie zgodności z projektem budowlanym oraz warunkami decyzji o pozwoleniu na budowę.

²⁰ PINB.5121.8.1.2024; PINB.13.1.2024; PINB.5121.29.1.2024; PINB.5121.10.2025; PINB.5121.8.2025;

2. Wskazanie we wniosku przedłożenia kopii rysunków przedstawiających zmiany nieistotne było sprzeczne z oświadczeniem kierownika budowy, jak też brakiem tych rysunków w dokumentacji akt sprawy;
3. Określony we wniosku przedmiot postępowania tj. obiekt budowlany, powinien mieć oparcie w definicji zawartej w art. 3 ustawy Prawo budowlane i przepisach kolejnych; niedopuszczalne jest procedowanie wniosku w sprawie *zespołu hal*, określenie to nie ma bowiem oparcia w katalogu obiektów budowlanych, o którym mowa w art. 3 Prawa budowlanego, ani kategoriach obiektów wynikających z załącznika do w/w ustawy²¹;
4. Organ przyjmował do akt sprawy dokumenty nie wymagane przepisami prawa (art. 57 ust. 1 Pb), jak też do których przechowywania nie jest uprawniony: np. umowy z gestorami sieci, projekt wykonawczy czy rysunki wykonawcze (odpowiednio do sprawy)²²;
5. Pismo potwierdzające zwrot inwestorowi dokumentów, wyszczególnionych w art. 57 ust. 8 Prawa budowlanego, nie zawierało pieczęci organu oraz podpisu osoby dokonującej w/w czynności (dotyczy wszystkich skontrolowanych spraw);
6. Brak przedłożenia do akt sprawy zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu zgodnie z art. 57 ust. 2 Pb - organ nie wyjaśnił w/w nieprawidłowości²³;
7. Wprowadzone zmiany dot. rezygnacji z klapy dymowej, rezygnacji z odporności ogniowej EI30, czy zmiany sposobu oddzielenia pożarowego między budynkami, nie zostały uprzednio uzgodnione pod kątem p.poż - fakt braku sprzeciwu przez PSP nie zastępuje wymaganego uzgodnienia zgodnie z art. 36a ust. 5b pkt 2 lit. a) Prawa budowlanego; taki stan rzeczy rodzi niebezpieczeństwo, że inwestycja została zrealizowana z istotnymi odstępstwami od pozwolenia na budowę oraz projektu architektoniczno – budowlanego;
8. Brak wykazania we wniosku legalności przyłączy (zgłoszenie do ab lub gestora sieci), które zostały zrealizowane wg odrębnego opracowania, tj. innego niż uzyskane pozwolenie na budowę. W sytuacji gdy zrealizowane przyłącza nie były objęte pozwoleniem na budowę (zgodnie z zatwierdzonym PZT ich realizacja miała nastąpić *wg odrębnych opracowań*), inwestor miał obowiązek przedłożyć dokumenty potwierdzające legalność dokonanej budowy przyłączy z uwagi na art. 29 ust. 1 pkt 23 i art. 29a ustawy Prawo budowlane – organ nie badał czy inwestor dopełnił w/w formalności i uzyskał zezwolenie gestorów sieci na realizację przyłączy lub czy zgłosił budowę przyłączy do organu ab²⁴;
9. Organ przyjął PT, który (odpowiednio do sprawy)²⁵:

²¹ PINB.5121.29.1.2024;

²² PINB.5121.5.2025; PINB.5121.10.2025; PINB.5121.8.2025;

²³ PINB.5121.29.1.2024; PINB.5121.2.2024; PINB.5121.5.2025; PINB.5121.10.2025; PINB.5121.8.2025;

²⁴ PINB.5121.29.1.2024;

²⁵ PINB.5121.8.1.2024; PINB.5121.29.1.2024; PINB.5121.5.2025; PINB.5121.8.2025;

- zawierał elementy (np. budowa zjazdu) nieuwzględnione w zatwierdzonym PZT i PAB, co naruszało art. 34 Pb.,
 - forma i zawartość PT nie spełniała wymogów Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
 - PT nie zawierał części branży konstrukcyjnej lub branży energetycznej lub doziemnej instalacji wodnej lub sanitarnej, co naruszało art. 34 ust. 3 pkt 3 Prawa budowlanego oraz § 23 i § 24 Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
 - nie zawierał uzgodnień rzeczoznawców p.poż. zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 5 oraz ust. 3c Prawa budowlanego.
10. Złożone oświadczenie kierownika budowy było niepełne, brak wskazania, czy obiekt zrealizowano w części czy w całości, błędnie określony lub nieprecyzyjnie określony przedmiot zrealizowanej inwestycji, braki naruszały art. 57 ust. 1 pkt 2 lit a i b oraz ust. 2 Prawa budowlanego (odpowiednio do sprawy)²⁶;
 11. Organ nie wyjaśniał różnic między informacjami, podanymi we wniosku inwestora i zawartymi w oświadczeniu kierownika budowy, a następnie stojącymi w sprzeczności z ustaleniami w protokole kontroli obowiązkowej i zawartymi w decyzji. Brak było spójności wniosku z protokołem kontroli obowiązkowej lub z oświadczeniem kierownika budowy w zakresie zrealizowanej inwestycji (odpowiednio do sprawy)²⁷;
 12. Brak oświadczenia kierownika budowy o wbudowaniu wyrobów budowlanych zgodnych z art. 10 Prawa budowlanego – odpowiedzialność kierownika budowy z mocy art. 22 ust. 3e Prawa budowlanego (dotyczy wszystkich skontrolowanych spraw);
 13. Brak zgodności sporządzonej mapy poinwentaryzacyjnej z projektem PZT w zakresie zainwentaryzowanego utwardzenia, miejsc parkingowych, instalacji doziemnych (zmiana przebiegu instalacji doziemnych)²⁸;
 14. Przyjmowane mapy geodezyjne poinwentaryzacyjne zawierały informację niewypełniającą normy zawartej w art. 57 ust. 1 pkt 5 Pb – organ nie podejmował wyjaśnień (większość spraw);
 15. Uwagi do protokołu kontroli obowiązkowej:
 - brak stwierdzenia, że obiekt spełnia warunki przyjęcia do użytkowania (dotyczy wszystkich skontrolowanych spraw),
 - protokół w aktach sprawy różni się od tego sporządzonego w systemie RKO-3, powyższe jest niedopuszczalne i prowadzi do rozbieżności pomiędzy tymi dwoma dokumentami, a tym samym do istnienia dwóch różnych dokumentów z kontroli obowiązkowej (dotyczy wszystkich skontrolowanych spraw), w jednym przypadku ujawniono brak wprowadzenia protokołu do systemu RKO²⁹;

²⁶ PINB.5121.13.1.2024;

²⁷ PINB.5121.29.1.2024; PINB.5121.2.2024; PINB.5121.5.2025;

²⁸ PINB.5121.2.2024;

²⁹ PINB.5121.8.2025;

- brak wskazania, kto z pracowników organu przeprowadzających kontrolę posiadał uprawnienia budowlane³⁰;
 - brak informacji o odbiorze protokołu kontroli przez uczestnika kontroli³¹;
16. Brak czytelności sentencji decyzji bowiem przedmiot pozwolenia na użytkowanie jest ujęty wraz z przedmiotem pozwolenia na budowę (dotyczy wszystkich skontrolowanych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie);
17. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie w uzasadnieniu nie zawierała wskazania, że obiekt spełnia warunki przyjęcia do użytkowania, brak było wskazania kategorii przyjmowanego do użytkowania obiektu budowlanego, w stopce brak wskazania sposobu dostarczenia decyzji adresatowi (dotyczy wszystkich skontrolowanych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie);
18. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie w sytuacji realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie budynku istniejącego, powinna być wydana tylko na część rozbudowaną³²;

a) Ocena częściowa pozytywna z nieprawidłowościami.

Ocenę częściową oparto na analizie akt spraw kontrolowanego organu, wskazanych w pkt 1 oraz wyjaśnieniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Łomży, złożonych w trakcie niniejszej kontroli.

b) Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.

Niespójność składanych przez inwestora dokumentów rodzi nieprawidłowości w zatwierdzonej dokumentacji. Nie powinna mieć miejsce sytuacja, że oznaczono na wniosku przedłożenie kopii rysunków przedstawiających zmiany nieistotne jest sprzeczne z oświadczeniem kierownika budowy, jak też brakiem tych rysunków w złożonej dokumentacji akt sprawy.

Wprowadzane podczas realizacji inwestycji zmiany w zakresie warunków p.poż każdorazowo powinny być uzgodnione pod kątem wymagań p.poż., w przeciwnym razie organy nadzoru budowlanego weryfikując dokonane zmiany już na etapie przyjmowania obiektu do użytku stwierdzają naruszenie art. 36a ust. 5b pkt 2 Pb, co z kolei rodzi niebezpieczeństwo, że inwestycja została zrealizowana z istotnymi odstępstwami od pozwolenia na budowę oraz projektu architektoniczno – budowlanego. Stanowisko organu PSP w zakresie niewniesienia sprzeciwu do użytkowania obiektu nie wypełnia w/w normy prawnej. Zmiany są dokonywane w trakcie realizacji inwestycji. Zasadność tych zmian, prawidłowość i zgodność z przepisami warunków technicznych w zakresie p.poż, powinny być uzgadnianie z osobą posiadającą stosowne uprawnienia w zakresie p.poż. i mieć swoje odzwierciedlenie w dokumentacji projektowej na etapie wprowadzania tych zmian. Niedopełnienie obowiązku art. 36a ust. 5b pkt 2Pb, jest przesłanką do uznania, że inwestycja została zrealizowana z odstępstwami istotnymi.

³⁰ PINB.5121.5.2025; PINB.5121.10.2025; PINB.5121.8.2025;

³¹ PINB.5121.5.2025; PINB.5121.10.2025; PINB.5121.8.2025;

³² PINB.5121.13.1.2024;

Ponadto dokonanie odstępstw nieistotnych przy realizacji inwestycji obliuguje uczestników procesu budowlanego do spełnienia określonych warunków zawartych w art. 36a i 36b ustawy Prawo budowlane. Organ nadzoru budowlanego na etapie udzielania pozwolenia na użytkowanie bada prawidłowość udokumentowanych zmian nieistotnych z art. 57 ust. 2 Pb. Ustawodawca jednoznacznie określił, że inwestor dołącza kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego PZT lub PAB z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby nawet uzupełniający opis. Nieprawidłowości w tym zakresie, tj. brak lub błędnie, czy też nie w pełni obrazujące rysunki wprowadzonych zmian nieistotnych, brak opisów czy kwalifikacji zmian przez osoby do tego nieuprawnione, przedłożenie wykazanych zmian na tzw. *projekcie powykonawczym*, który nie jest regulowany ustawą prawo budowlane jest sprzeczne z art. 57 ust. 2 Prawa budowlanego i powinno mieć swoje konsekwencje w podjęciu stosownych działań przez organ nadzoru budowlanego.

Ustawodawca w art. 34 ust. 3c Pb zawarł obowiązek o następującej treści cyt.: „Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym”. PT zawierający budowę dodatkowych obiektów czy elementów niewykazanych w dokumentacji zatwierdzonej przez organ architektoniczno - budowlany, stanowi dokumentację naruszającą w/w normę prawną. Sprawę z wniosku o pozwolenie na użytkowanie powinno kończyć rzetelne udokumentowanie zwrotu należącej do inwestora dokumentacji, zgodnie z art. 57 ust. 8 Pb.

c) Uwagi i wnioski

Postępowania związane z wydawaniem pozwoleń na użytkowanie były przeprowadzone z zachowaniem proceduralnych terminów, określonych w ustawie Prawo budowlane, a decyzje wydawane były w terminach wymaganych przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wniosek o pozwolenie na użytkowanie zawierający wyrażenie zgody na korespondencje elektroniczną, obliuguje organ do komunikowania się z inwestorem tylko w formie elektronicznej.

Materiał dowodowy przedkładany na potrzeby pozwolenia na użytkowanie został określony w art. 57 ustawy Prawo budowlane. Brak kompletnie wypełnionego wniosku o pozwolenie na użytkowanie, brak wymaganych załączników (protokołów, rysunków dokumentujących kwalifikację wprowadzonych odstępstw nieistotnych, stosownych pełnomocnictw czy PT) wymaga, by organ nadzoru budowlanego podjął działania mające na celu usunięcie stwierdzonych braków.

Organ nie powinien przyjmować, a następnie archiwizować, dokumentacji niewymaganej przepisami prawa z uwagi na brak podstawy prawnej obowiązku przechowywania tego typu dokumentacji, jak też pęcznienia zasobów archiwalnych w organie.

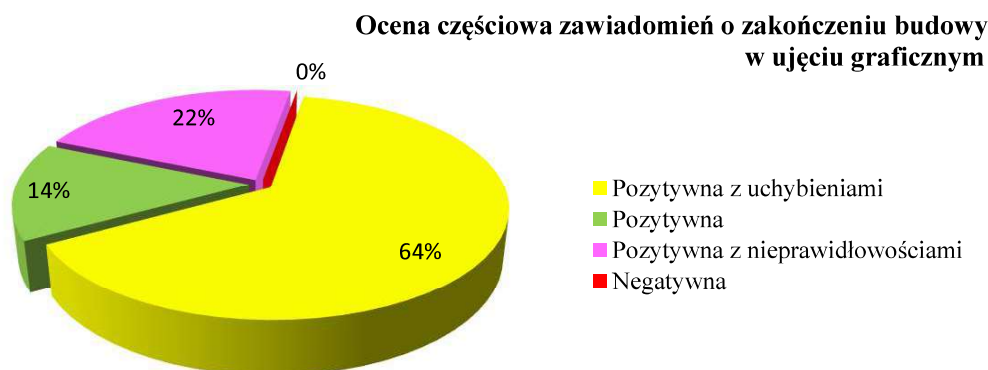
Zidentyfikowane nieprawidłowości wymagają podjęcia działań naprawczych.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Łomży już podczas przedmiotowej kontroli udzielił obszernej informacji³³ w zakresie ujawnionych błędów, jak również zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do eliminacji większości stwierdzonych wyżej nieprawidłowości.

3. Ocena częściowa [Oc] w zakresie przyjmowania i załatwiania zawiadomień o zakończeniu budowy

Oc = Pozytywna z uchybieniami

Z informacji kontrolowanego organu³⁴ wynika, że w okresie objętym kontrolą do organu wpłynęło 194 zawiadomień o zakończeniu budowy. Kontrolerzy przeanalizowali 14 spraw. W 9 przypadkach ocena przyjętych zawiadomień była pozytywna z uchybieniami, w 3 przypadkach przyjęte zawiadomienie oceniono pozytywnie z nieprawidłowościami, 2 sprawy oceniono pozytywnie.



Ocenę częściową w kwestii sprawdzania kompletności i prawidłowości złożonych zawiadomień o zakończeniu budowy pod kątem spełnienia wymogów formalnych - uzasadniają poniżej stwierdzone uchybienia:

1. Przyjęte zawiadomienie o zakończeniu budowy nie zawierało określenia, jakie załączniki inwestor przedłożył, wniosek kierowany był do urzędu, a nie do organu, w pkt 4 wniosku brak wskazania, czy inwestycja objęta była pozwoleniem na budowę, czy zgłoszeniem, brak wskazania załączników, brak daty (odpowiednio do sprawy)³⁵;
2. Przyjęte zawiadomienie nie zawierało wskazania rodzaju korespondencji, lub inwestor wyraził zgodę na korespondencję elektroniczną, natomiast organ nie posługiwał się elektroniczną korespondencją z inwestorem³⁶;
3. Pismo ze zwrotem dokumentów na podstawie art. 57 ust. 8 Pb nie zawierało identyfikacji organu (brak nagłówka), podpisu pracownika organu dokonującego czynności zwrotu dokumentów tym samym przyjęcie przez organ bez sprzeciwu

³³ Pisemnej złożonej w trakcie niniejszych czynności kontrolnych – z dn. 12.12.2025 r.

³⁴ Pisemnej złożonej w trakcie niniejszych czynności kontrolnych – informacja nr 8.

³⁵ PINB.5120.32.2025; PINB.5120.1.78.2022; PINB.5120.5.16.2022; PINB.5120.6.3.2022; pinb.5120.1.101.2019;

³⁶ PINB.5120.136.2021; PINB.5120.151.2022;

- zawiadomienia o zakończeniu budowy nie identyfikowało osoby dokonującej tej czynności (dotyczy wszystkich spraw procedowanych w 2024 r.);
4. Zwrot dokumentów nastąpił przed upływem 14 dni o jakich mowa w art. 54 ust. 1 Pb³⁷;
 5. Informacja geodety zawarta na mapie poinwentaryzacyjnej nie wypełniała normy zawartej w art. 57 ust. 1 pkt 5 Pb (większość spraw);
 6. Oświadczenie kierownika budowy nie było wypełnione w poszczególnych zakresach, np. nie zawierało wskazania czy inwestycja została zrealizowana w części, czy w całości, brak było wskazania na jakiej podstawie inwestycja została zrealizowana, czy inwestycja została wykonana zgodnie z projektem budowlanym / przepisami i warunkami pozwolenia na budowę odpowiednio do sprawy³⁸;
 7. Brak oświadczenia kierownika budowy o wbudowaniu wyrobów budowlanych zgodnych z art. 10 Prawa budowlanego - odpowiedzialność kierownika budowy z mocy art. 22 ust. 3e Prawa budowlanego (dotyczy wszystkich skontrolowanych spraw);
 8. Wydane na wniosek inwestora zaświadczenie na podstawie art. 217 § 2 K.p.a. poza przytoczeniem przepisu prawa nie odnosi się do konkretnej sprawy ze stwierdzeniem faktów, jakie miały miejsce, co nie odpowiada brzmieniu wskazanego przepisu. Wydane zaświadczenie nie dało jasnej odpowiedzi, czy organ nie wniósł sprzeciwu do złożonego zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a jego treść stanowi w zasadzie przytoczenie treści przepisu prawa i pouczenie o braku obowiązku wydania zaświadczenia przez organ³⁹.
 9. We wszystkich zbadanych sprawach brak było udokumentowania spełnienia wymogu § 6 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji podatkowych;
 10. Analizowane sprawy nie były opatrzone metryką sprawy zgodnie z art. 66a Kpa.

a) Ocena częściowa pozytywna z uchybieniami.

Ocenę częściową oparto na analizie 14 spraw udostępnionych przez kontrolowaną jednostkę (oznaczonych numerami jak w tabeli w pkt 1), oraz na wyjaśnieniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Łomży złożonych w trakcie niniejszej kontroli.

b) Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień

Art. 57 ust. 8 Prawa budowlanego jednoznacznie wskazuje, kiedy organ zwraca inwestorowi dokumentację, tj. po zakończonym postępowaniu. Sytuacje zwrotu

³⁷ PINB.5120.6.3.2022;

³⁸ PINB.5120.1.29.2022; PINB.5120.136.2021; PINB.5120.32.2025; PINB.5120.58.2025; PINB.5120.12.2025; PINB.5120.1.101.2019; PINB.5120.5.16.2022;

³⁹ PINB.5120.1.29.2022 „Art. 218. § 1 K.p.a. stanowi, iż :” W przypadkach, o których mowa w art. 217 § 2 pkt 2, organ administracji publicznej obowiązany jest wydać zaświadczenie, gdy chodzi o potwierdzenie faktów albo stanu prawnego, wynikających z prowadzonej przez ten organ ewidencji, rejestrów bądź z innych danych znajdujących się w jego posiadaniu.”

dokumentacji przed ustawowym terminem są możliwe tylko w sytuacji zastosowania przez organ normy prawnej zawartej w art. 54 ust. 2 Pb.

Wymóg zamieszczenia informacji przez geodetę sporządzającego mapę geodezyjną poinwentaryzacyjną został określony w art. 57 ust. 1 pkt 5 Prawa budowlanego. Ustawodawca wskazał, jakie elementy w/w informacja powinna zawierać, dlatego też organ powinien dążyć do wyjaśnienia braków w tym zakresie.

Z zapisów dotyczących ustaleń w zakresie wyrobów budowlanych powinno wynikać, czy spełniają one art. 10 Prawa budowlanego, za co podczas procesu budowlanego odpowiedzialny jest przede wszystkim kierownik budowy (art. 22 ust 3e Prawa budowlanego). Dlatego też, oświadczenie kierownika budowy przedłożone do akt będzie potwierdzeniem wprowadzenia do obrotu na rynku krajowym wbudowanych wyrobów budowlanych.

c) Uwagi i wnioski

W żadnej ze zbadanych spraw nie wniesiono sprzeciwu do wniesionego zawiadomienia. Wszystkie skontrolowane zawiadomienia jednostka kontrolowana rozstrzygnęła poprzez milczące załatwienie sprawy.

Przyjmowanie zawiadomień o zakończeniu budowy oceniono pozytywnie z uchybieniami. Jednostka kontrolowana na ogół poprawnie prowadziła sprawy w w/w zakresie osiągając zamierzony cel. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Łomży już podczas przedmiotowej kontroli zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do eliminacji większości stwierdzonych wyżej uchybień.

4. Ocena częściowa [Oc] w zakresie przeprowadzania i dokumentowania kontroli w użytkowanym obiekcie budowlanym

Oc = Pozytywna z uchybieniami

Z informacji kontrolowanego organu⁴⁰ wynika, że w okresie objętym kontrolą organ przeprowadził 72 kontrole w użytkowaniu. Kontrolerzy przeanalizowali 12 protokołów kontroli w użytkowaniu. W 11 przypadkach ocena protokołów kontroli w użytkowaniu była pozytywna z uchybieniami, w 1 przypadku kontrolę w użytkowaniu oceniono pozytywnie z nieprawidłowościami.



⁴⁰ Pisemnej złożonej w trakcie niniejszych czynności kontrolnych.

Wskazaną wyżej ocenę częściową co do przeprowadzania i dokumentowania ustaleń z kontroli uzasadniają poniżej wskazane uchybienia ujawnione w protokolowanych kontrolach poddanych badaniu:

1. Brak informacji, w jakim charakterze występował uczestnik kontroli⁴¹;
2. Brak podpisu uczestnika kontroli na protokole⁴²;
3. Osoba reprezentująca podczas kontroli właściciela / zarządcę nie przedłożyła stosownego upoważnienia do protokołu kontroli w użytkowaniu (dotyczy wszystkich zbadanych spraw);
4. Brak ustaleń, czy w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego wskazywane były metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów - art. 62a ust. 2 pkt 8 Prawa budowlanego (dotyczy wszystkich spraw);
5. Brak informacji w protokole, kto otrzymał protokół i czy został on przekazany właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego, brak podpisu / pokwitowania odbioru protokołu (wszystkie sprawy);
6. Brak wypełnienia poszczególnych części protokołu, niezapisane miejsca na kartach protokołu umożliwiały dopisanie nowych treści (większość protokołów);
7. Brak sporządzenia dokumentacji fotograficznej lub szkicu / mapki usytuowania obiektu (większość spraw);
8. Z dokonanych ustaleń organu nie wynikało na podstawie jakiej normy prawnej zadziałał PINB - organ nb w protokołach kontrolnych nie wydaje zaleceń, ma obowiązek opisanie stanu technicznego i ew. zarządzenie doraźnego zabezpieczenia w celu eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa, z terminem jego wykonania art. 68 pkt 3 lit. b) Pb⁴³;
9. Brak adnotacji w protokole kontroli o wpisie do książki obiektu budowlanego, (dotyczy protokołów obiektów budowlanych dla których wymagane jest prowadzenie książki obiektu budowlanego)⁴⁴.

a) Ocena częściowa pozytywna z uchybieniami.

Ocenę oparto na analizie 12 protokołów kontroli w użytkowaniu, dokonanych przez kontrolowany organ (oznaczonych numerami w tabeli w pkt 1) oraz wyjaśnieniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Łomży, złożonych w trakcie niniejszej kontroli.

b) Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości

Organ kontrolowany nie zawsze odnotowywał fakt dokonania kontroli nb w książce obiektu budowlanego, nie załączał do protokołu sporządzonej dokumentacji fotograficznej.

Wydawanie zaleceń do protokołu jest niedopuszczalne. Organ nie zaleca ani nie wydaje poleceń w protokole kontroli, z uwagi na brak narzędzi prawnych do ich

⁴¹ PINB.5143/40/2024

⁴² PINB.5143/40/2024

⁴³ PINB.5143/25/2024

⁴⁴ PINB.5143/25/2024; PINB.5143/34/2024; PINB.5143/35/2024; PINB.5143/36/2024; PINB.5143/37/2024; PINB.5143/38/2024; PINB.5143/39/2024; PINB.5143/40/2024

wyegzekwowania. Stwierdzone nieprawidłowości powinny być opisane w protokole kontroli ze wskazaniem, która norma prawna została naruszona. Następnie stwierdzenie naruszenia prawa powinno mieć swoje konsekwencje w postępowaniu administracyjnym.

Spisane i udokumentowane w protokole kontroli w użytkowaniu ustalenia pracownika organu posiadającego stosowne uprawnienia budowlane, niejednokrotnie stanowią podstawę do udzielenia odpowiedzi na wnoszone skargi obywateli, jak też w razie konieczności podstawę podjęcia dalszych działań administracyjnych wynikających z obowiązujących przepisów. Kompletny protokół kontroli będzie miał załączoną dokumentację fotograficzną, a jego niezapisane karty uniemożliwią dopisanie nowych treści.

Istotną kwestią jest również zawarcie w protokole informacji, kto protokół otrzymał i czy zostało to potwierdzone podpisem. Tak sporządzony protokół nie będzie rodzić żadnych wątpliwości co do ustaleń w nim zawartych.

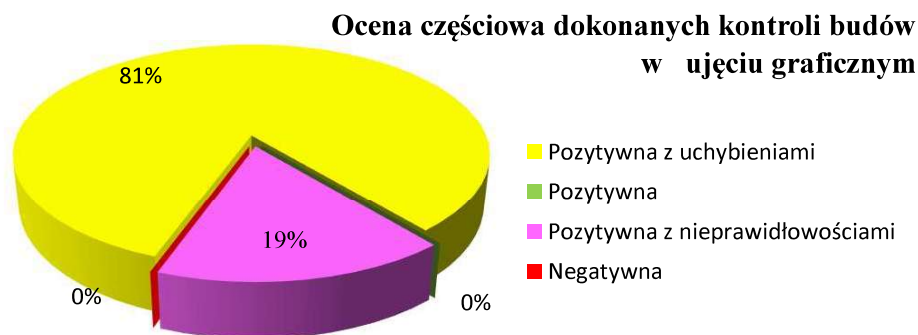
c) Uwagi i wnioski.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego już podczas przedmiotowej kontroli zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do eliminacji powyższych uchybień przy realizacji ustawowego obowiązku przeprowadzania kontroli obiektów budowlanych w użytkowaniu.

5. Ocena częściowa [Oc] w zakresie przeprowadzania i dokumentowania kontroli budowy

Oc = Pozytywna z uchybieniami

Z informacji kontrolowanego organu⁴⁵ wynika, że w okresie objętym kontrolą organ przeprowadził 62 kontrole budowy. Przeanalizowano 12 protokołów kontroli budowy, z czego 10 kontroli oceniono w pozytywnie z uchybieniami, 2 kontrole pozytywnie z nieprawidłowościami.



Ocenę częściową w zakresie przeprowadzania i dokumentowania kontroli budów uzasadniają poniżej stwierdzone uchybienia:

⁴⁵ Pisemnej złożonej w trakcie niniejszych czynności kontrolnych.

1. Brak opisu stanowisk służbowych pracowników organu, przeprowadzających kontrolę budowy lub brak wskazania, kto z w/w posiada uprawnienia budowlane (większość spraw);
2. Brak podstawowych danych w zakresie przedmiotu kontroli lub brak informacji o inwestorze czy projektancie (odpowiednio do sprawy)⁴⁶;
3. Brak dołączonego do protokołu pełnomocnictwa do reprezentowania inwestora⁴⁷;
4. Brak odniesienia się w protokole, czy wyroby spełniają art. 10 Prawa budowlanego. Zapis do protokołu, dotyczący spełnienia w/w wymogu, nie miał potwierdzenia w oświadczeniu kierownika budowy, czy załączonej do protokołu dokumentacji dopuszczonych do obrotu wyrobów budowlanych⁴⁸;
5. Brak uzasadnienia do stosowania zaleceń zawartych w formularzu protokołu – przepisy o kontroli art. 81 ust. 3 i 4, art. 81a, wykluczają możliwość ich stosowania (większość protokołów);
6. Brak informacji w protokole, kiedy nastąpiło zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych i czy w ogóle inwestor dopełnił tego obowiązku⁴⁹;
7. Brak jasności w ustaleniach organu dot. wprowadzonych zmian. Organ nie opisał, na czym miałyby one polegać⁵⁰;
8. Organ posługując się słownictwem zmian nieistotnych powinien mieć pewność o ich kwalifikacji – w omawianej sytuacji brak jest informacji czy zmiany zostały zakwalifikowane przez projektanta⁵¹;
9. Brak załączonej dokumentacji fotograficznej, brak szkicu / mapy usytuowania realizowanej inwestycji (większość spraw);
10. Brak informacji w protokole kontroli budowy w zakresie ustanowionego kierownika budowy, dziennika budowy (czy jest prowadzony, czy są bieżące wpisy, czy organ dokonywał wpisu do dziennika budowy)⁵²;
11. Organ posługiwał się słownictwem nie mającym oparcia w ustawie Prawo budowlane (np. „rysunek zamienny” zgodnie z Prawem budowlanym dotyczy projektu zamiennego, zatem nie jest to prawidłowe określenie rysunku przedstawiającego zmiany nieistotne)⁵³;
12. Stwierdzenie w protokole, że budowa jest zakończona, w sytuacji braku formalnego zakończenia jest niedopuszczalne⁵⁴;
13. Brak informacji, w ilu egzemplarzach sporządzono protokół, kto otrzymał protokół i czy został on przekazany inwestorowi lub uczestnikom kontroli, brak podpisu / pokwitowania odbioru protokołu (wszystkie sprawy);
14. Brak zakreślenia pustych miejsc w protokole lub brak wypełnienia poszczególnych pkt protokołu (dotyczy większości spraw);

⁴⁶ PINB.5143.8.1.2025; PINB.5143.19.1.2025; PINB.5143.28.1.2025.

⁴⁷ PINB.5143.8.1.2025; Kontrola nr 5;

⁴⁸ PINB.5143.8.1.2025;

⁴⁹ PINB.5143.38.2024; PINB.5143.39.2024; PINB.5143.41.2024; PINB.5143.52.2024; kontrola nr 5; PINB.5143.8.1.2025; PINB.5143.19.1.2025;

⁵⁰ PINB.5143.38.2024;

⁵¹ PINB.5143.38.2024; PINB.5143.39.2024;

⁵² PINB.5143.8.1.2025; PINB.5143.19.1.2025;

⁵³ PINB.5143.38.2024;

⁵⁴ PINB.5143.38.2024; PINB.5143.8.1.2025; PINB.5143.28.1.2025;

15. Brak wskazania podstawy prawnej naruszenia przepisów z ustawy Prawo budowlane dających podstawę wystawienia mandatu, brak informacji czy wystawiony mandat został przyjęty⁵⁵.

a) Ocena częściowa pozytywna z nieprawidłowościami

Ocenę oparto na analizie 12 protokołów kontroli budowy przeprowadzonych przez kontrolowany organ (oznaczonych numerami w tabeli w pkt 1) oraz wyjaśnieniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego PG w Łomży, złożonych w trakcie niniejszej kontroli.

b) Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości

Protokół z kontroli budowy stanowi dokument zawierający przede wszystkim ustalenia dotyczące zgodności wykonania obiektu budowlanego z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem. Dlatego też, w sytuacji stwierdzenia, że w trakcie realizacji inwestycji projektant wprowadził odstępstwa, organ jest zobligowany opisać ten fakt w protokole kontroli (bez dokonywania kwalifikacji wprowadzonych odstępstw) oraz ustalić, czy wprowadzone zmiany zostały udokumentowane zgodnie z art. 36a ust. 6 Pb. Protokół z kontroli budowy powinien zawierać rzetelny i faktyczny opis, dotyczący wykonanych i prowadzonych robót budowlanych.

Z zapisów, dotyczących ustaleń w zakresie wyrobów budowlanych, powinno wynikać, czy spełniają one art. 10 Prawa budowlanego, za co podczas procesu budowlanego odpowiedzialny jest przede wszystkim kierownik budowy z mocy art. 22 ust. 3e Prawa budowlanego. Stąd oświadczenie kierownika budowy złożone do protokołu będzie potwierdzeniem wprowadzenia do obrotu na rynku krajowym wbudowanych wyrobów budowlanych.

W aktualnym stanie prawnym zapis zaleceń do protokołu kontroli nie ma oparcia w przepisach ustawy Prawo budowlane. Organ ma za zadanie dokonania opisu ustaleń faktycznych z podaniem podstawy prawnej stwierdzonych naruszeń. Dokumentacja fotograficzna jest niezbędnym uzupełnieniem dokonanych ustaleń organu. Tak sporządzony protokół będzie podstawą do podjęcia ewentualnych, stosownych działań przez organ nadzoru, zgodnie z ustawą Prawo budowlane.

c) Uwagi i wnioski

Wyposażenie sprzętowe i techniczne, na dzień rozpoczęcia czynności kontrolnych, pozwalała na realizację funkcji kontrolnych w terenie należących do właściwości Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Łomży.

W pkt 1 niniejszego wystąpienia wykazano, że w przedziale czasowym objętym niniejszą kontrolą (01.01.2024 r. - 30.06.2025 r.) organ powiatowy nałożył 22 mandaty karne za wykroczenia przewidziane w art. 93 ustawy Prawo budowlane na łączną kwotę 3800 zł. Podjęte działania należy ocenić jako prawidłowe, celowe i skuteczne, realizujące ustawowe zadania organu nadzoru budowlanego w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa budowlanego oraz zapobiegania nieprawidłowościom w procesie budowlanym. Należy zwrócić uwagę by prowadzona

⁵⁵ PINB.5143.8.1.2025; PINB.5143.19.1.2025; PINB.5143.28.1.2025; Kontrola nr 5.

działalność prewencyjna odnośnie postępowania mandatowego była udokumentowana w protokole ze wskazaniem jakie przepisy ustawy Prawo budowlane zostały naruszone.

6. Ocena częściowa wykonania wcześniejszych zaleceń pokontrolnych.

Oc = Pozytywna.

Poprzednia kontrola problemowa w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego PG w Łomży miała miejsce w przedziale czasowym 01.04.2019 r. ÷ 09.07.2019 r. i zakończyła się wystąpieniem pokontrolnym z dn. 22.08.2019 r. znak: WIK.7731.2.2019.CJ, w którym pracę organu oceniono pozytywnie z uchybieniami. W w/w wystąpieniu sformułowano następujące zalecenia: „

1. *Podjąć działania zmierzające do wyeliminowania w pracy organu nieprawidłowości opisanych w pkt. 2.1. 2.2 i 3, a w szczególności co najmniej utrzymanie stanu istniejącego, a ponadto,*
2. *Nie kierować zawiadomień o kontroli obowiązkowej do kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego, gdyż w/w uczestnicy procesu budowlanego nie mają przymiotu strony postępowania administracyjnego dotyczącego pozwolenia na użytkowanie,*
3. *Systematycznie – bez zbędnej zwłoki zawiadamiać prokuratora o podejrzeniu naruszenia przepisów karnych przewidzianych w Prawie budowlanym,*
4. *W udzielanych odpowiedziach na skargi wskazywać czy skarga jest zasadna czy nie i zamieszczać pouczenie wynikające z treści art. 239 Kpa,*
5. *Udzielając odpowiedzi na skargę unikać alternatywnych wyjaśnień oraz zamieszczania w jej treści elementów rozstrzygnięcia, które są możliwe jedynie w ewentualnym postępowaniu administracyjnym.”*

Z analizy powyżej zacytowanych zaleceń pokontrolnych z 2019 r., wynika, że wszystkie z w/w zostały przez kontrolowany organ wdrożone. W międzyczasie pojawiły się inne dostrzeżone uchybienia w zakresie spraw dotyczących pozwoleń na użytkowanie, zawiadomień o zakończeniu budowy, kontroli budowy i obiektów w użytkowaniu, gdzie stwierdzone obecnie uchybienia wynikają z pojawiających się nowych okoliczności oraz zmieniających się uwarunkowań prawnych, co też uzasadnia potrzebę ich bieżącej analizy i korekty. Jednocześnie wskazuje się na konieczność skorygowania wybranych zaszłości z lat ubiegłych, które – choć nie wpływają zasadniczo na ocenę aktualnej działalności organu – wymagają dostosowania do obowiązujących obecnie przepisów oraz aktualnej praktyki orzeczniczej.

Mając na uwadze powyższe, wykonanie zaleceń z poprzedniej kontroli oceniono pozytywnie.

7. Zalecenia pokontrolne

W związku z ustaleniami przedstawionymi w niniejszym wystąpieniu pokontrolnym w celu usprawnienia funkcjonowania organu zalecam:

1. Podjąć działania zmierzające do wyeliminowania w pracy organu uchybień i nieprawidłowości opisanych w pkt 2, 3, 4, 5;
2. Egzekwować w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów wskazywane były: *metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów* - art. 62a ust. 2 pkt 8 Prawa budowlanego;
3. Dokumentować ustalenia z czynności kontrolnych dołączając do protokołów kontroli opisaną dokumentację fotograficzną, szkice, lub rysunki, protokoły sporządzać w taki sposób aby dopisanie nowych treści nie było możliwe;
4. W sprawach zawiadomień o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania, weryfikować prawidłowość przedstawionych zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu arch-bud, lub warunków decyzji o pozwoleniu na budowę;
5. Korzystać z systemu RKO jako podstawowego narzędzia dokumentowania kontroli obowiązkowych;
6. W planowej działalności kontrolnej organu, z uwagi na ustawę o ochronie ludności i obronie cywilnej uwzględniać obiekty zawierające części lub funkcje budowli ochronnej.

Pouczenie:

Stosownie do art. 47, art. 48 oraz art. 49 ustawy o kontroli w administracji rządowej, wystąpienie pokontrolne podpisuje kierownik jednostki kontrolującej i przekazuje kierownikowi jednostki kontrolowanej. Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Kierownik jednostki kontrolowanej, w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, poinformuje pisemnie kierownika jednostki kontrolującej o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

**PODLASKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

Andrzej Golonko

/kierownik jednostki kontrolującej/