PODKARPACKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
35-065 Rzeszów, ul.8-go Marca 5
tel 017 852 78 29, fax 017 862 33 22

IK.7731.1.2017

Rzeszów, 2017-09-18

Pani
Małgorzata Schneider-Dutko
Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego w Jarosławiu

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 84b ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), zwanej dalej Prawo budowlane, oraz art. 6 ust. 5 pkt 2, art. 46 ust 1 i 3 i art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185 poz. 1092), w dniach 21, 26, 28 kwietnia oraz 4, 9 maja 2017r. zespół kontrolerów w składzie:

1. Marek Wójcik – ekspert nadzoru budowlanego, kierownik zespołu,
2. Dariusz Kuśmierski – ekspert nadzoru budowlanego, członek zespołu,

przeprowadzili kontrolę problemową Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jarosławiu z siedzibą przy ul. Poniatowskiego 6, 37-500 Jarosław, zwanego dalej PINB w Jarosławiu.

Kontrolą objęto działania PINB w Jarosławiu w obszarze wydawania pozwoleń na użytkowanie oraz przyjmowania zawiadomień o zakończeniu budowy obiektów budowlanych w latach 2010-2016.

Osobą odpowiedzialną jest Pani Małgorzata Schneider-Dutko, która pełni funkcję kierownika jednostki kontrolowanej i została powołana na stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jarosławiu przez Starostę Jarosławskiego.

I. Ocena ogólna.

Odstąpiono od ogólnej oceny działalność PINB w Jarosławiu w obszarze wydawania pozwoleń na użytkowanie oraz przyjmowania zawiadomień o zakończeniu budowy, z uwagi na niemiarodajną próbę spraw wybranych do kontroli. Dobór spraw do kontroli został narzucony (wskazany) przez skarżących i dotyczył małej ilości spraw (29) rozłożonych w długim okresie czasowym (6 lat). W związku z powyższym w niniejszym wystąpieniu ograniczono się wyłącznie do ocen cząstkowych poszczególnych zakresów, wynikających z programu kontroli.

W okresie od 01.01.2010r. do 31.10.2016r. w PINB Jarosław zarejestrowanych było 3364 spraw spełniających kryteria niniejszej oceny (2010r. - 367, 2011r. - 457, 2012r. - 431, 2013r. - 499, 2014r. – 585, 2015r.-559, 2016r. – 466 spraw).

Sprawy były rejestrowane w teczkach oznaczonych Nr: INB.I.7353. ... 2010; INB.I.7353. ... 2011; INB.I.7353. ... 2012; PINB.5120. ... 2013; PINB.5121. ... 2013; PINB.5120. ... 2014; PINB.5121. ... 2014; PINB.5120. ... 2015; PINB.5121. ... 2015; PINB.5120. ... 2016; PINB.5121. ... 2016.

Sprawdzeniu poddano 29 spraw, które zostały wskazane (bezpośrednio lub pośrednio) w wystąpieniu będącym podstawą realizacji kontroli, co stanowi ok. 0,86% wszystkich spraw.

Zarówno mała ilość sprawdzonych spraw w stosunku do ilości spraw załatwionych, jak i nielosowy, narzucony przez skarżących dobór próbki kontrolnej powoduje, ze sformułowanie oceny ogólnej dotyczącej kontrolowanego zakresu nie jest możliwe, ponieważ nie odzwierciedlałoby rzeczywistego obrazu pracy organu.

Stwierdzone nieprawidłowości i uchybienia zostały zawarte w ocenach częściowych dotyczących poszczególnych elementów kontrolowanych procedur i mogą być podstawą sformułowania zaleceń pokontrolnych.

Kontrolą objęto sprawy :
INB.I.7353/66/2011, PINB.5120.167.2013, INB.I.7353/65/2011;
PINB.5121.2.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.3.2013, PINB.5121.5.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.33.2015, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.32.2015, PINB.5121.7.2013, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.39.2016;
PINB.5121.10.2015, PINB.5121.11.2015;
PINB.5121.71.2015, PINB.5121.69.2013, PINB.5121.70.2013, PINB.5121.19.2013, INB.I.7353/25/2011;
INB.I.7353/299/2012, PINB.5121.83.2014, PINB.5121.106.2014, INB.I.7353/162/2012, PINB.5121.72.2014;
PINB.5121.26.2014, PINB.5120.285.2013,

II. Oceny częściowe.

1. **Pozytywnie z uchybieniami i nieprawidłowościami ocenia się badanie przez PINB kompletności wniosku o pozwolenie na użytkowanie, zawiadomień o zakończeniu budowy (art. 57 ust 1 Prawa budowlanego) oraz pełnomocnictwa wnioskodawców.**

Co do zasady wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oraz zawiadomienia o zakończeniu budowy, składane są na gotowych drukach. Druki te nie zawierają jednak informacji o rodzaju i ilości załączanych do nich dokumentów. Część z nich zawiera informację (pouczenie) o dokumentach potrzebnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Z akt spraw[1] nie wynika czy organ badał kompletność dokumentów dołączonych do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy. W aktach sprawy brak jest informacji o rodzaju i ilości tych dokumentów. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[2], że *organ badał kompletność dokumentów dołączonych do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.*

W aktach spraw[3] brak jest oświadczenia inwestora o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego. W udzielonych wyjaśnieniach[4] wskazano, że oświadczenie to *nie było wymagane ponieważ eksploatacja wybudowanego obiektu nie jest uzależniona od właściwego zagospodarowania terenów przyległych.*

W aktach spraw[5] brak jest oświadczenia inwestora o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów opiniodawczych, o których mowa w art. 56 Prawa budowlanego. W udzielonych wyjaśnieniach[6] wskazano że *inwestor dołączył stanowiska bądź protokoły kontroli z tych organów (...).*

Informacje zawarte na wnioskach[7] (oraz innych dołączonych do wniosku dokumentach) o udzielenie pozwolenia na użytkowanie nie pozwalają na określenie osoby reprezentującej inwestora - podpis na wniosku (wnoszonych dokumentach) jest nieczytelny, brak jest pieczęci imiennej, do wniosku nie dołączono pełnomocnictwa do reprezentowania inwestora. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[8], że *wnioski (wnoszone dokumenty) podpisane są przez osobę upoważnioną* .

W aktach sprawy[9] brak jest dokumentu potwierdzającego możliwość samodzielnego reprezentowania inwestora w przedmiotowym postępowaniu przez osobę podpisującą wniosek. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[10]: *„Organ omyłkowo zwrócił inwestorowi upoważnienie do reprezentacji, które obecnie zostało ponownie dostarczone do inspektoratu i w załączeniu przekazuję jego kopię"* Przedłożono kserokopię pełnomocnictwa załączoną do w/w wyjaśnień.

---

[1] Sprawy: PINB.5121.5.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.7.2013, INB.I.7353/162/2012, INB.I.7353/299/2012, INB.I.7353/65/2011, INB.I.7353/25/2011, PINB.5121.10.2015, PINB.5121.11.2015, PINB.5121.19.2013, PINB.5121.70.2013, PINB.5121.69.2013, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.106.2014, PINB.5121.72.2014, PINB.5121.83.2014, PINB.5120.167.2013, INB.I.7353.66.2011, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.39.2016, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013, PINB.5120.285.2013, PINB.5121.26.2014,

[2] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

[3] PINB.5121.5.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.7.2013, INB.I.7353/162/2012, INB.I.7353/299/2012, INB.I.7353/65/2011, INB.I.7353/25/2011, PINB.5121.19.2013, PINB.5121.70.2013, PINB.5121.69.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013

[4] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

[5] PINB.5121.19.2013, INB.I.7353/299/2012, INB.I.7353/162/2012, PINB.5121.7.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013

[6] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

[7] Sprawy znak: PINB.5121.7.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.5.2013, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.6.2013, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013

[8] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

[9] INB.I.7353/299/2012

[10] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

W sprawach[11] do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie nie dołączono potwierdzenia wykonanych przyłączy. Z wyjaśnień[12] Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że: *potwierdzenia odbioru wykonanych przyłączy zostały dołączone (odebrane) do innych wniosków o wydanie pozwolenia na użytkowanie.*

Akta sprawy[13] nie zawierają oświadczenia kierownika budowy oraz potwierdzeń wykonanych przyłączy, tj. dokumentów, które w przypadku przedłożenia w postępowaniu w sprawie o zakończeniu budowy albo udzielenia pozwolenia na użytkowanie nie podlegają zwrotowi na podstawie art. 57 ust. 8 Prawa budowlanego i po zakończeniu postępowania w w/w zakresie powinny pozostać w aktach sprawy. Z wyjaśnień[14] Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *w/w dokumenty zostały dołączone do zawiadomienia o zakończeniu budowy i zwrócone wraz z decyzją z dnia 06.11.2013 r. wnoszącą sprzeciw.*

W sprawie[15] przedłożono kopię aktu notarialnego dotyczącą udzielonego pełnomocnictwa, która zawierała nieczytelny podpis osoby potwierdzającej ten dokument za zgodność z oryginałem. Z wyjaśnień[16] Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *oryginał w/w aktu notarialnego przedłożono do wglądu, a za zgodność z oryginałem potwierdziła go wymieniona w nim jedna z dwóch osób.*

W aktach sprawy[17] nie ma informacji o sposobie dołączenia do akt sprawy brakujących dokumentów, o uzupełnienie których inwestor został wezwany pismem z dnia 6.11.2014 r. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[18], że *„pracownik prowadzący sprawę PINB.5160.1.2017 „budynku mieszkalnego wielorodzinnego ...” (sprawa przekazana do WINB z wniosku strony o wyłączenie organu) wielokrotnie po wyposażeniu akt kserował dokumenty. Istnieje przypuszczenie, że nie oddał kompletnych”.*

2. Pozytywnie z uchybieniami ocenia się zwracanie inwestorowi dokumentów po zakończeniu postępowania w tym w trybie art. 57 ust 8 Prawa budowlanego i przekazywanie kopii decyzji do właściwych organów administracji podatkowej i geodezyjnej oraz organu który wydał decyzję o warunkach zabudowy.

Dokumenty załączone do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie zwracane są inwestorowi wraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie. Na decyzjach (zawiadomieniach o zakończeniu budowy) co do zasady widnieje adnotacja o odbiorze dokumentów, bez wskazania ilości i rodzaju odbieranych dokumentów, jak również bez określenia osoby odbierającej te dokumenty. Decyzje przekazywane są do wiadomości Staroście Jarosławskiemu (art. 84 ust. 2 pkt 1 Prawa budowalnego) oraz właściwemu wójtowi/burmistrzowi jako organowi podatkowemu (§ 6 ust. 2

---

[11] PINB.5121.106.2014, PINB.5121.2.2013;
[12] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[13] PINB.5120.285.2013
[14] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[15] PINB.5121.71.2015
[16] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[17] PINB.5121.83.2014
[18] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

rozporządzenia Ministra Finansów z 24.12.2002r. w sprawie informacji podatkowej (Dz. U. z 2017r., poz. 68), i organowi który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (art. 59 ust. 6 Prawa budowlanego).

W aktach spraw[19] brak jest wskazania jakie dokumenty i w jakiej ilości zostały zwrócone inwestorowi. Istnieje wyłącznie ogólna, nieprecyzyjna adnotacja na decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zawiadomieniu o zakończeniu budowy) o odbiorze dokumentów. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[20], że *organ zwrócił inwestorowi dokumenty określone w art. 57 ust 8 Prawa budowlanego.*

W części kontrolowanych spraw[21] zalega oryginał inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej podlegającej zgodnie z art 57 ust 8 Prawa budowlanego zwrotowi inwestorowi, w udzielonych wyjaśnieniach[22] nie podano przyczyny braku jej zwrotu lub wskazano, że nie zwrócono inwentaryzacji ponieważ widnieje na niej *oświadczenie geodety o wykonaniu obiektu zgodnie z projektem.*

W aktach spraw[23] brak jest potwierdzenia przekazywania staroście odpisów ostatecznych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i zawiadomień o zakończeniu budowy zgodnie z art. 23ust. 3 pkt 1 lit. j i pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016r., poz. 1629 z póź. zm.) [przepis obowiązujący od 12.07.2014r.]. Z udzielonych wyjaśnień[24] wynika że: *„Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego przekazuje staroście decyzje pozwolenia na użytkowanie oraz odpisy zawiadomień o zakończeniu budowy zgodnie z art. 23 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2015.520). Natomiast odpisy ostatecznych decyzji nie są przekazywane ze względu na to, że Inwestorzy nie zwracają się z wnioskiem o potwierdzenie ostateczności decyzji".*

Po zakończeniu postępowania[25] (odmowa wydania pozwolenia na użytkowanie) organ nie zwrócił inwestorowi dokumentów załączonych do wniosku - w aktach sprawy zalega m.in. oryginał dziennika budowy. Z udzielonych wyjaśnień[26] wynika że: *„Po zakończeniu postępowania Inwestor miał zgłosić się po odbiór oryginałów dokumentów zgodnie z praktyką stosowaną w inspektoracie jednakże tego nie uczynił".*

We wnioskach inwestorów i oświadczeniach kierowników budowy w sprawach[27], nie wymieniono wszystkich decyzji dotyczących udzielonych pozwoleń na budowę (bez decyzji zmieniających wydawanych w trakcie realizacji inwestycji)

---

[19] Jak w pkt 1 i PINB.5121.32.2015

[20] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

[21] Sprawy znak: PINB.5121.5.2013, PINB.5121.31.2015, , PINB.5121.7.2013, INB.I.7353/162/2012, INB.I.7353/65/2011, INB.I.7353/25/2011, PINB.5121.19.2013, PINB.5121.70.2013, PINB.5121.69.2013, PINB.5121.10.2015, PINB.5121.11.2015, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013, PINB.5121.26.2014,

[22] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

[23] PINB.5121.32.2015, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.83.2014, PINB.5121.106.2014; PINB.5121.26.2014, PINB.5121.33.2015, PINB.5121.10.2015,

[24] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

[25] Sprawa PINB.5121.33.2015

[26] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

[27] PINB.5121.2.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.3.2013, PINB.5121.5.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.33.2015, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.32.2015, PINB.5121.7.2013, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.71.2015;

bądź powołano inne pozwolenia na budowę. Z wyjaśnień[28] Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *jest to oczywista omyłka, rozpatrywano wszystkie decyzje, a ich nie ujęcie (decyzji zmieniających) w w/w dokumentach jest tylko błędem redakcyjnym.*

Akta sprawy[29] nie zawierają dokumentu, w którym inwestor wystąpił o zwrot lub przeniesienie do innej sprawy, dokumentów złożonych w przedmiotowej sprawie. W tym zakresie istnieje wyłącznie ogólna, odręczna adnotacja z nieczytelnym podpisem na decyzji odmawiającej wydania pozwolenia na użytkowanie, która nie określa jakie dokumenty i w jakiej ilości zostały przeniesione. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[30], że *„inwestor składając drugi wniosek w tej samej sprawie o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprosił o przeniesienie dokumentów złożonych przy pierwszym wniosku w związku z czym pracownik PINB umieścił krótką być może nie precyzyjną adnotację na decyzji odmownej".*

3. Pozytywnie z uchybieniami ocenia się wykonywanie protokołu na wzorze przewidzianym przepisami, kompletność jego wypełniania oraz uczestnictwo inwestora w kontroli obowiązkowej.

Wszystkie protokoły kontroli obowiązkowych sporządzane są na wzorze przewidzianym przepisami i podpisywane przez osoby uczestniczące w kontroli. Protokół przekazywany jest inwestorowi oraz organowi wyższego stopnia (PWINB) zgodnie z art. 59d ust.1. Inwestor potwierdza odbiór egzemplarza protokołu podpisem ze stosowną adnotacją, na protokole zalegającym w aktach sprawy.

Z akt sprawy[31] nie wynika, czy organ badał czy i kto na przedmiotowej budowie pełnił samodzielne funkcje techniczne, w udzielonych wyjaśnieniach[32] wskazano że *organ sprawdzał uprawnienia budowlane oraz członkostwo we właściwej izbie samorządu zawodowego osób pełniących samodzielne funkcje techniczne.*

Akta spraw[33] nie zwierają oryginału upoważnienia z 29.01.2013r. udzielonego dla osoby reprezentującej inwestora na kontroli obowiązkowej (jest kserokopia). Z udzielonych wyjaśnień[34] wynika, że *organ posiadał oryginał upoważnienia* (dla osoby reprezentującej inwestora*) (...), a w sprawach* PINB.5121.6.2013, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013 *przedłożono organowi oryginał upoważnienia jednakże do akt sprawy dołączono kserokopię bez potwierdzenia za zgodność.*

W protokołach kontroli obowiązkowej[35] brak jest wypełnienia pkt 8.6 lub 8.7 dotyczących odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych

---

[28] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[29] PINB.5121.72.2014
[30] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[31] Jak w pkt 1 i PINB.5121.32.2015
[32] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.
[33] Sprawy znak: PINB.5121.7.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.5.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013,
[34] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.
[35] Sprawy znak: PINB.5121.10.2015, INB.I.7353/25/2011, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.106.2014, PINB.5121.83.2014, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.32.2015,

warunków pozwolenia na budowę, w sytuacji gdy z oświadczenia kierownika budowy wynika, że odstępstwa takie zostały wprowadzone. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[36]:

Wyjaśnienia do spraw PINB.5121.10.2015, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.106.2014, PINB.5121.83.2014, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.32.2015: *„Dyspozycja art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane wskazuje zakres kontroli obowiązkowej . Wprost z tego przepisu nie wynika obowiązek wykazywania zmian istotnych czy też nieistotnych w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego. Natomiast wzór protokołu obowiązkowej kontroli ustalony w związku z delegacją ustawową zawartą w art. 59d obejmuje szereg informacji szczegółowych dotyczących ustaleń zgodności wykonania obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem budowlanym. Między innymi w pkt 8.6 jest to informacja czy dokonano istotnych odstąp ień a w pkt 8.7 nieistotnych odstąpień. W przypadku, gdy istotne odstąpienie dokonano w sposób legalny, zmieniając pozwolenie na budowę, czy też w wyniku postępowania naprawczego zalegalizowano w zatwierdzonym projekcie zamiennym, ujawnianie takich zmian w protokole byłoby niezrozumiałe. Również w przypadku, gdy zmiany nieistotne wprowadzone zostały zgodnie z art. 36a Prawa budowlanego, wykazywanie ich w protokole obowiązkowej kontroli nie powinno mieć miejsca. Zmiany naniesiono w sposób legalny, wymienione są one w oświadczeniu kierownika. W protokole w wersji elektronicznej RKO przypadek wpisania zmian zarówno istotnych jak też nieistotnych zatytułowany jest „wymienić nieprawidłowości". Prowadzi to do logicznego wniosku, że należy wpisać tylko zmiany, które podczas kontroli ujawnione zostałyby jako wprowadzone nielegalnie - w przypadku zmian istotnych bez zmiany pozwolenia a w przypadku zmian nieistotnych bez tzw. rysunków zamiennych. Takie ustalenie jest podstawą do odmowy udzielenia pozwolenia a w przypadku zmian, pokrywających się z zakresem kontroli, jest powodem nałożenia grzywny na podstawie art. 59f. Wpisywanie w pkt. 8.7 zmian nieistotnych, wprowadzonych legalnie, wymienionych w oświadczeniu kierownika, które zostaje przecież w aktach sprawy, wobec powyższego jest niewłaściwe, nie są to przecież nieprawidłowości. Prowadziłoby do zamieszania w przypadku gdy byłyby również zmiany nielegalne -(jak je odróżnić w protokole). Protokół obowiązkowej kontroli powinien zawierać czytelne informacje, pozwalające organowi na właściwe działanie na ich podstawie. Odmienne przyjęcie przeczyłoby tej zasadzie. Również istotnym jest, że po przedłożeniu dokumentów wraz z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie informacje o zmianach legalnych są dostępne organowi przed kontrolą obowiązkową, a zmiany ujawniane w protokole powinny być przecież ustalone podczas tej kontroli"*

Wyjaśnienia do sprawy INB.I.7353/25/2011: *„Pkt 8.6 i 8.7 dotyczący odstępstw od zatwierdzonego projektu jest wypełniony prawidłowo. Odstępstwa w budynku podlegającym odbiorowi nie stwierdzono".*

Wyjaśnienia do sprawy PINB.5121.31.2015: *„Podczas kontroli nie stwierdzono istotnych zmian a zmiany nieistotne nie zostały zauważone podczas kontroli tylko już uwidocznione w oświadczeniu kierownika budowy".*

---

[36] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

W protokole kontroli obowiązkowej[37] w pkt 8.7 dotyczącego nieistotnych odstępstw, wpisano tylko część zmian wskazanych w oświadczeniu kierownika budowy (w sprawie INB.I.7353/65/2011 nie wpisano m.in. powstania pomieszczenia archiwalno-biurowego, wykonania 2 drzwi w pomieszczeniach na I piętrze, wykonania 2 szt. okien dachowych, a w sprawie PINB.5121.3.2013 nie wpisano zmiany trasy kanalizacji do oczyszczalni ścieków). Z udzielonych wyjaśnień[38] do sprawy INB.I.7353/65/2011 wynika, że *„w protokole z obowiązkowej kontroli nie ma wymienionych wszystkich nieistotnych zmian ponieważ wypełniając ręcznie protokół nie zmieściły by się w rubrykach do tego przeznczonych", a do sprawy* PINB.5121.3.2013 wynika, że *„omyłkowo wpisano tylko część zmian".*

W sprawach[39] protokołach z kontroli obowiązkowej w pkt 8.2b, brak jest określenia zgodności realizacji obiektu w zakresie wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego - wpisano „nie dotyczy". Z wyjaśnień[40] Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *jest to oczywista pomyłka.*

W sprawie[41] brak jest podpisu inwestora pod adnotacją potwierdzającą odbiór 1 egz. protokołu z kontroli obowiązkowej. Z wyjaśnień[42] Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *organ przekazał 1 egz. protokołu kontroli obowiązkowej inwestorowi.*

4. Pozytywnie ocenia się przestrzeganie terminów określonych w art 59c ust 1 Prawo budowlane.

Z dokumentów zalegających w aktach spraw wynika, że PINB w Jarosławiu przestrzega terminów przeprowadzania i zawiadamiania o kontroli obowiązkowej określonych w art. 59c ust 1 Prawa budowlanego. Protokoły sporządzane są bezpośrednio po kontroli. Inwestor o terminie kontroli informowany jest pisemnie za pośrednictwem doręczanego mu zawiadomienia.

5. Odstąpiono od oceny dołączania załączników i dokumentacji fotograficznej do protokołów kontroli obowiązkowych.

Żaden z kontrolowanych protokołów nie zawierał informacji o załącznikach.

6. Odstąpiono od oceny właściwego stosowania art 57 ust. 4 Prawo budowlane.

---

[37] INB.I.7353/65/2011, PINB.5121.3.2013
[38] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.
[39] PINB.5121.2.2013, PINB.5121.3.2013
[40] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[41] PINB.5121.83.2014
[42] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

Ponieważ wnioski o udzielenie pozwoleń na użytkowanie nie zawierały informacji o rodzaju i ilości załączanych do nich dokumentów, brak jest możliwości oceny prawidłowości stosowania art. 57 ust. 4 prawa budowlanego.

Co do zasady organ po rozpatrzeniu wniosku wzywa pisemnie inwestora do uzupełnienia wniosku o wyszególnione braki[43].

7. Negatywnie ocenia się prawidłowość oceny zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego.

Z uwagi z na zapis art 57 ust. 8 Prawa budowlanego nakazującego organom nadzoru budowlanego, po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy albo udzieleniu pozwolenia na użytkowania, zwrot części załączonych do zawiadomienia lub wniosku dokumentów, ocenie podlega tylko ta część materiału dowodowego, którą organ zgodnie z w/w przepisem pozostawił w aktach sprawy.

W sprawie[44] organ nie odniósł się do uwag wskazanych w oświadczeniu inwestora z dnia 12.11.2012r o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów opiniodawczych, o których mowa w art. 56 Prawa budowlanego dotyczących nie wykonania części robót wykończeniowych (tj. brak zamontowania wentylacji mechanicznej wyciągowej, brak montażu drzwi, brak wykonania zadaszonego i osłoniętego boksu na wózki, zmiana lokalizacji wyrzutu powietrza z wentylacji zaplecza socjalnego. Oświadczenie kierownika budowy z dnia 08.11.2012r. jak również protokół kontroli obowiązkowej nie zawiera informacji o powyższych brakach oraz zmianach. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[45], *że „organ analizował uwagi wniesione przez organy o których mowa w art. 56 Prawa budowlanego, w dniu kontroli wszystkie roboty wykończeniowe w przedmiotowym budynku były wykonane"*.

W sprawie[46] znajdują się dwa oświadczenia kierownika budowy – ze wskazaniem wprowadzonych zmian nieistotnych oraz bez zmian. Z udzielonych wyjaśnień[47] wynika że *„W aktach sprawy znajdują się dwa oświadczenia kierownika budowy bez zmian i ze zmianami ponieważ podczas sprawdzania dokumentów Inwestor uzyskał informację, że zmiana usytuowania bramy wjazdowej jest zmianą nieistotną i kierownik budowy musi ją uwzględnić w swoim oświadczeniu oraz oświadczenie musi być potwierdzone prze projektanta"*.

W aktach sprawy[48] brak jest oryginału oświadczenia kierownika budowy (dołączona jest wyłącznie kserokopia tego oświadczenia). Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[49]: *„W aktach sprawy"*. Ponadto oświadczenie to zawiera wskazanie wprowadzenia zmian nieistotnych, a nie zostało potwierdzone (podpisane)

---

[43] .Sprawy: PINB.5121.33.2015, PINB.5121.7.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.5.2013, INB. I7353/162/2012,

[44] PINB.5121.69.2013

[45] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

[46] PINB.5121.19.2013

[47] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

[48] INB.I.7353/25/2011

[49] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

przez inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta. Z udzielonych wyjaśnień[50] wynika że *(...) odstępstwa w budynku podlegającym odbiorowi nie stwierdzono.*

W aktach sprawy[51] brak jest opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, a decyzja o pozwoleniu na użytkowanie odwołuje się do niej. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[52], że *„Opinię Państwowego Inspektora Sanitarnego Inspektorat posiada w sprawach związanych ze współdziałaniem z inspekcjami"* Do w/w wyjaśnień nie załączono jednak takiej opinii, załączono wyłącznie kopię protokołu kontroli Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z 21.09.2012r. znak PZNS.4620-42/12 oraz stanowisko PPIS w Jarosławiu z 25.06.2012r. informujące o „niewnoszeniu sprzeciwu do dopuszczenia do zagospodarowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przez poszczególnych właścicieli (z wyłączeniem usług w parterze budynku)". Stanowisko to nie obejmuje przedmiotu postępowania tj. części usługowej przedmiotowego budynku. Ponadto z zalegającego w aktach sprawy w/w protokołu kontroli pkt IV wynika, że PPIS zawarł uwagi dotyczące m.in. wysokości poziomu posadzki parteru i braku wykonania wentylacji z adnotacją: „Obiekt zostanie zgłoszony do ponownej kontroli". W stosunku do powyższej sytuacji Kontrolowany wyjaśnił[53] że *„Organ podczas kontroli wziął pod uwagę ustalenia zawarte w protokole Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego"*. Ponadto do w/w sprawy załączone zostało oświadczenie kierownika budowy (bez daty), które nie odnosi się do obiektu lub jego części, a do usług w tym obiekcie. Z udzielonych wyjaśnień[54] wynika, że: *„Organ uznał, że oświadczenie identyfikuje w sposób jednoznaczny część budynku"*.

W sprawie[55] zalega oświadczenie kierownika budowy ze wskazanymi zmianami nieistotnymi bez potwierdzenia (podpisu) przez projektanta co stanowi naruszenie art. 57 ust 2 Prawa budowlanego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[56]: *„Oczywista pomyłka"*.

W aktach sprawy[57] znajduje się kopia pisma projektanta (z 23.01.2013r.) „wyrażającego zgodę na wprowadzenie zmian do projektu" (zmiana lokalizacji węzłów sanitarnych, zmiany dotyczące bram wewnętrznych i zewnętrznych), a z dokumentów zalegających w aktach sprawy (oświadczenie kierownika budowy, protokół kontroli obowiązkowej) wynika, że żadnych zmian w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego nie wprowadzono. Powyższe skutkuje brakiem prawidłowego udokumentowania wprowadzonych zmian od zatwierdzonego projektu budowlanego, określonym w art. 57 ust 2 Prawa budowlanego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[58]: że *„Organ uznał przedmiotowe pismo projektanta jako zgodę na wprowadzenie wskazanych zmian do projektu budowlanego i ich kwalifikację za nieistotne"*.

---

[50] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.
[51] INB.I.7353/299/2012
[52] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.
[53] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.
[54] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.
[55] PINB.5121.31.2015
[56] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.
[57] PINB.5121.4.2013
[58] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r.

Organ w toku prowadzonych postępowań[59] nie dokumentuje sprawdzenia prawidłowości kwalifikacji wprowadzonych zmian przez projektanta (w sposób o którym mowa w art. 36a Prawa budowlanego) - akta sprawy nie zawierają kopii rysunków wchodzących w skład projektu budowlanego z naniesioną kwalifikacją projektanta i opisem. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[60], że *„Organ sprawdzał prawidłowość kwalifikacji wprowadzonych zmian przez projektanta"*.

W sprawie[61] zostało przyjęte oświadczenie kierownika budowy (wymagane na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2a Prawa budowlanego), w którym powołano wyłącznie decyzję z 2007 r. Starosty Jarosławskiego udzielającą pozwolenia na budowę, uchyloną (wyeliminowaną z obiegu prawnego) z uwagi na istotne odstępstwa. W w/w oświadczeniu nie powołano decyzji PINB zatwierdzającej projekt budowlany zamienny. Z wyjaśnień[62] Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *jest to oczywista omyłka.*

W sprawie[63] organ przekazał w siedzibie PINB 2 egzemplarze decyzji jednej z dwóch stron postępowania, zgodnie z odręczną adnotacją na decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (egz. PINB). W aktach w/w sprawy nie ma potwierdzenia doręczenia decyzji drugiej stronie, jak i stosownego upoważnienia do odbioru dla osoby odbierającej decyzję w jej imieniu. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[64], że: *„zgodnie z analogią doręczeń pism przez operatora pocztowego w przypadku nieobecności adresata pismo doręcza się dorosłemu domownikowi, sąsiadowi lub dozorcy domu, jeżeli osoby te podjęły się oddania pisma adresatowi"*.

W sprawie[65] organ przyjął jako nieistotne odstępstwo w zakresie dotyczącym projektu zagospodarowania, polegające na zmianie usytuowania części miejsc parkingowych. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[66], że *„zgodnie z kwalifikacją projektanta organ uznał, że zmiana usytuowania części urządzeń technicznych jest zmianą nieistotną"*.

W aktach sprawy[67] nie ma informacji czy organ wziął pod uwagę ustalenia zawarte w zalegającej w aktach sprawy kopii protokołu kontroli Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z 17.12.2014 r. znak: PZNS.4620-57/14 zawarte w pkt VI tego protokołu, z którego wynika, że nie wykonano części robót. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[68], że *„organ wziął pod uwagę oświadczenie inwestora o braku sprzeciwu lub uwag złożone razem z wnioskiem. Protokół PPiS nie jest dokumentem wymaganym przy złożeniu wniosku o pozwolenie na użytkowanie, został dostarczony później i jego kopia znalazła się w aktach sprawy"*.

---

[59] Sprawy PINB.5121.69.2013, PINB.5121.19.2013, PINB.5121.10.2015, INB.I.7353/25/2011, INB.I.7353/65/2011, PINB.5121.31.2015, PINB.5121.71.2015, PINB.5121.106.2015, PINB.5121.83.2014, PINB.5120.167.2013, PINB.5121.39.2016, PINB.5121.2.2013.
[60] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. i z 30.05.2017r.
[61] PINB.5121.26.2014
[62] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[63] PINB.5121.26.2014
[64] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[65] PINB.5121.83.2014
[66] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[67] PINB.5121.106.2014
[68] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.

W sprawie[69] organ przyjął dwa oświadczenia kierownika budowy o zakończeniu budowy budynku rozdzielni elektrycznej, w których podano inne daty, inne pozwolenia na budowę i zostały sporządzone przez dwie różne osoby. Oświadczenie z dnia 7.12.2012 r. zostało podpisane przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w zakresie dróg, a drugie oświadczenie z dnia 03.01.2013 r. podpisała osoba posiadająca uprawnienia budowlane w zakresie instalacji elektrycznych. Z wyjaśnień[70] Kierownika jednostki kontrolowanej wynika, że *pierwsze oświadczenie podpisane zostało przez kierownika budowy, a drugie przez kierownika z zakresu instalacji.* Natomiast różne decyzje i daty w oświadczeniach kierownika budowy *wynikają z faktu kilkukrotnej zmiany decyzji przez inwestora.*

W sprawie[71] organ przyjął oświadczenie kierownika budowy z wykazanymi zmianami nieistotnymi bez potwierdzenia (podpisu) inspektora nadzoru inwestorskiego oraz projektanta. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[72], że: *„do wniosku został dołączony rysunek zamienny z naniesionymi nieistotnymi zmianami na którym zakwalifikował zmianę do nieistotnych".*

W sprawach[73] organ przyjął bez sprzeciwu zawiadomienie o zakończeniu budowy „silosu na wióry i trociny" stanowiącego część obiektu budowlanego zaliczonego do kategorii XVIII oraz „budynku ochrony zakładu i ważenia pojazdów" stanowiącego część obiektu budowlanego zaliczonego do kategorii XVI. Obiekty powyższe powinny być objęte stosownymi wnioskami o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, zgodnie z wymaganiami art. 55 pkt 1 Prawa budowlanego. Kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił[74], że *„organ zakwalifikował przedmiotowy silos do budowli zaliczonych do kategorii VIII załącznika ustawy Prawo budowlane, a obiekty te podlegają zawiadomieniu o zakończeniu budowy".*

Kierownikiem budowy przy realizacji obiektów budowlanych będących przedmiotem postępowania w sprawach[75], była osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności drogowej, niebędąca w okresie pełnienia obowiązków (w roku 2012) członkiem izby inżynierów budownictwa. Osoba ta podpisywała również oświadczenia o których mowa w art. 57 ust 1 pkt 2 Prawa budowlanego. W udzielonych wyjaśnieniach[76] wskazano że *organ sprawdzał uprawnienia budowlane oraz członkostwo we właściwej izbie samorządu zawodowego osób pełniących samodzielne funkcje techniczne.*

---

[69] PINB.5121.6.2013
[70] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[71] PINB.5121.3.2013
[72] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[73] PINB.5120.167.2013 i PINB.5120.1.2013
[74] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 30.05.2017r.
[75] PINB.5121.5.2013, PINB.5121.4.2013, PINB.5121.8.2013, PINB.5121.7.2013, PINB.5121.6.2013, PINB.5121.3.2013, PINB.5120.1.2013, PINB.5121.2.2013.
[76] Wyjaśnienia z PINB w Jarosławiu z 16.05.2017r. oraz z 30.05.2017r.

- dołączanie do akt spraw dokumentów potwierdzających posiadania właściwych uprawnień budowlanych oraz prawa wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie przez osoby pełniące je na procedowanej budowie;
- dołączanie do akt spraw dowodów potwierdzających zwrot dokumentów, o których mowa w art. 57 ust. 8 ustawy Prawo budowlane inwestorowi, a także przekazania odpowiednio wymaganych decyzji lub zawiadomień organom administracji architektoniczno-budowlanej, podatkowym oraz administracji geodezyjnej.

2. Prawidłowe i dokładne wypełnianie protokołów z kontroli obowiązkowych, a w przypadkach, gdy ilość koniecznych do zamieszczenia informacji nie mieści się na druku protokołu należy sporządzić odpowiedni załącznik i odnotować jego powstanie w odpowiedniej rubryce protokołu.
3. Precyzyjne i zgodne z przepisami określanie przedmiotu i zakresu prowadzonego postępowania oraz rodzaju i kategorii obiektu budowlanego.
4. Rzetelne i precyzyjne, zgodne z art. 57 ust 2 i art 36a ust. 6 ustawy Prawo budowlane dokumentowanie w aktach spraw wprowadzonych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę.
5. Prawidłowe sporządzanie decyzji administracyjnych oraz zawieranie w nich wszystkich elementów wskazanych w art. 107 kpa., a w szczególności:
   - zamieszczanie w decyzjach odpowiedniej i pełnej podstawy prawnej,
   - precyzyjne i wyczerpujące określenie w sentencji decyzji przedmiotu postępowania;
   - określanie w sposób nie budzący wątpliwości zakresu i terminu robót do wykonania lub warunków użytkowania obiektu.

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

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron postępowania kontrolnego.

PODKARPACKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
mgr inż. arch. Ryszard Witek

.....
(podpis kierownika jednostki kontrolującej}