

**WIK.7731.2.2020.RA**

*Pan*  
*Adam Korzystka*  
**Powiatowy Inspektor Nadzoru  
Budowlanego dla powiatu poznańskiego**

### **Sprawozdanie z kontroli przeprowadzonej w trybie uproszczonym**

W związku z przeprowadzoną przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, kontrolą Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego, w trybie uproszczonym, zgodnie z art. 52 ust. 4 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 224), przekładam niniejsze sprawozdanie z kontroli.

Kontrolę przeprowadził, na podstawie upoważnienia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 12 maja 2020 r. o sygn. BOA.057.22.2020.MKO, pracownik Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Poznaniu:

- Radosław Ambrozik, starszy specjalista w Wydziale Inspekcji i Kontroli.

Celem kontroli było zbadanie rozpatrzenia przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego (dalej PINB dla powiatu poznańskiego) zawiadomienia złożonego w dniu 21 marca 2013 r. o zakończeniu budowy budynku jednorodzinnego przy ul. Truskawkowej w m. Gowarzewo, działka nr ewid. 528. Obiekt został wykonany w oparciu o decyzję Starosty Poznańskiego nr 2312/11 z dnia 6 maja 2011 r., znak: AB.6740.09.157.2011.XII.

W dnia 23 kwietnia 2020 r. Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego pismem o sygn. WIK.7731.2.2020.RA zawiadomił PINB dla powiatu poznańskiego o przeprowadzeniu kontroli w trybie uproszczonym w powyższym zakresie. Następnie wystąpiono w dniu 5 maja 2020 r. do organu nadzoru budowlanego stopnia powiatowego o złożenie stosownych wyjaśnień. Kontrolowany w odpowiedzi z dnia 7 maja 2020 r., znak: PINB/WOA/432/85/2019/4197, ustosunkował się do kwestii podniesionych w ww. piśmie.

**Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia<sup>1</sup> rozpatrzenie zawiadomienia o zakończeniu budowy w ww. zakresie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego, co uzasadniają poniższe ustalenia.**

W dniu 21 marca 2013 r. inwestor- Pan Waldemar Grochowski złożył w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku jednorodzinnego przy ul. Truskawkowej w m. Gowarzewo, działka nr ewid. 528. Obiekt został wykonany w oparciu o decyzję Starosty Poznańskiego nr 2312/11 z dnia 6 maja 2011 r., znak: AB.6740.09.157.2011.XII. Jak wynika z przekazanych akt PINB dla powiatu poznańskiego w dniu 29 marca 2013 r. wydał zaświadczenie znak: PINB/WIK/412/933/2013/3629 o braku sprzeciwu wobec złożonego zawiadomienia o zakończeniu budowy i przystąpienia do użytkowania przedmiotowego budynku.

Formalno- prawną podstawą działania inwestora i organu w niniejszej sprawie są w szczególności art. 54 i 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 ze zm.; dalej: Prawo budowlane), które obowiązały w treści w dniu 29 marca 2013 r.

Stosownie do art. 54 Prawa budowlanego do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i 57 Prawa budowlanego, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Ponadto w aktach brak decyzji sprzeciwu wobec zgłoszonego zawiadomienia o zakończeniu, wobec czego oraz przedmiotowe zawiadomienie przyjął poprzez tzw. milczącą zgodę jako prawidłowo złożone. Organ wydał ww. zaświadczenie w dniu 29 marca 2013 r., a zatem przed przedmiotowym terminem, co uniemożliwiło mu wniesienie po jego podpisaniu wydanie decyzji sprzeciwu.

Stosownie do art. 57 ust. 1 Prawa budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany dołączyć m.in.:

- 1) oryginał dziennika budowy;
- 2) oświadczenie kierownika budowy:
  - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
  - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;

---

<sup>1</sup> W czterostopniowej skali ocen: pozytywnej, pozytywnej z uchybieniami, pozytywnej z nieprawidłowościami, negatywnej.

- 3) protokoły badań i sprawdzeń;
- 4) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
- 5) kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 7.

W przekazanych aktach znajduje się kopia oświadczenia kierownika budowy, kopia stron dziennika budowy, oryginał inwentaryzacji powykonawczej, kopie badań i sprawdzeń, kopia odbioru przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej.

Zgodnie z ww. przepisem do zawiadomienia o zakończeniu budowy powinien znajdować się oryginał oświadczenia kierownika budowy z art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Przyjęcie jedynie kopii oświadczenia kierownika budowy zamiast jego oryginału należy uznać jako w badanym przypadku jako uchybienie. Należy zauważyć, że oświadczenie kierownika budowy zostało złożone w dzienniku budowy, a kopia tejże strony z dziennika budowy zawierającej oświadczenie kierownika budowy została dołączona do zawiadomienia o zakończeniu budowy. W wyjaśnieniach z dnia 7 maja 2020 r. wskazano: „*oryginał oświadczenia kierownika budowy, jak również dziennik budowy zostały zwrócone inwestorowi w momencie odbioru przez niego zaświadczenia*”. W związku z powyższym organ był w posiadaniu oryginału oświadczenia kierownika, jednakże zwrócił go po rozpatrzeniu zawiadomienia. Dlatego też oceniono to jako uchybienie a nie jako nieprawidłowość.

Zgodnie z art. 57 ust. 1a Prawa budowlanego w przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1. Kopia oświadczenia kierownika budowy nie zawiera informacji o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku. Naruszenie to należy uznać jako nieprawidłowość.

Niniejszą kontrolę przeprowadzono ze względu na wystąpienie Prokuratura Prokuratury Rejonowej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 9 marca 2020 r., sygn.. akt: PR Pa 60.2020. Jak wynika z przedmiotowego pisma Prokurator uznał, że kierownik budowy złożył pisemne oświadczenie, że obiekt budowlany został wykonany niezgodnie z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę, wprowadzając zmiany w toku wykonywania robót, które zostały uzgodnione z projektantem. Jak wyżej wskazano oświadczenie kierownika budowy zostało sporządzone na wzorze zamieszczonym w dzienniku budowy. W powyższym oświadczeniu kierownika budowy następująco wskazano:

*Stwierdzam, że wykonano obiekt budowlany:*

- a) - *zgodnie ze sztuką budowlaną, projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami \*)*

- niezgodnie z projektem budowlanym , warunkami pozwolenia na budowę, wprowadzając zmiany w toku wykonywania robót, które zostały uzgodnione z projektantem i inspektorem nadzoru \*).

Znak \*) oznacza (zgodnie z opisem z dołu strony oświadczenia)- *niepotrzebne skreślić*. Z kopii oświadczenia znajdującego się w aktach sprawy wynika, że kierownik budowy podkreślił sformułowanie: *niezgodnie z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę, wprowadzając zmiany w toku wykonywania robót, które zostały uzgodnione z projektantem i inspektorem nadzoru*. Można zatem przyjąć że dokonał zamiast skreślenia jedynie podkreślenie. Wskazuje na to także fakt, że w części dotyczącej uwag nie wskazano by dokonano zmian w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego a w aktach sprawy brak jest stosownie do art. 57 ust. 2 Prawa budowlanego stosownych rysunków zamiennych oraz potwierdzenia projektanta na oświadczenia kierownika budowy. Ponadto Kontrolowany wyjaśnił: „*Analiza zapisów widocznych na przesłanym przez Państwa kopii oświadczenia kierownika budowy, wskazuje na to, iż w momencie sporządzania przez niego tegoż oświadczenia nastąpiło nieumyślne przesunięcie tejże kopii względem oryginału. W efekcie to co w oryginale stanowi skreślenie podpunktu drugiego punktu a) oświadczenia (zgodnie z instrukcją \* niepotrzebne skreślić), na kopii sprawia wrażenie podkreślenia. Również treść punktu c) oświadczenia tj. zapis: brak uwag, a także przesunięcie względem druku pozostałych ręcznych wpisów dokonanych przez kierownika potwierdzają powyższe*”. Brak odpowiedniego wyjaśnienia i udokumentowania (w wyjaśnieniach wskazano na możliwość istnienia różnic pomiędzy oryginałem a kopią oświadczenia znajdująca się w aktach sprawy) złożenia przez kierownika budowy jednoznacznego i bezsprzecznego oświadczenia kierownika budowy należy uznać jako nieprawidłowość. Oświadczenie kierownika budowy jest podstawowym dokumentem mającym na celu weryfikację poprawności wykonania obiektu budowlanego zgodnie z decyzją pozwolenia na budowę i zatwierdzonym projektem budowlanym. Rozpatrując zawiadomienie o zakończeniu budowy organ bazuje na nim i decyduje o możliwości przystąpienia do użytkowania danego obiektu. Dlatego niezmiernie ważne jest aby składane przez kierownika budowy oświadczenie z art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego było jednoznaczne i bezsprzecznie świadczyło o rzeczywistym stanie wykonanych robót budowlanych.

Stosownie do art. 57 ust. 8 Prawa budowlanego po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, właściwy organ zwraca bezzwłocznie inwestorowi dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 5 Prawa budowlanego tj. dziennika budowy, protokołów badań i sprawdzeń oraz inwentaryzacji powykonawczej. Stwierdzić zatem należy, że PINB dla powiatu poznańskiego nie zwrócił inwestorowi oryginału inwentaryzacji powykonawczej. Co należy uznać jako nieprawidłowość ze względu na brak zastosowanie się przez organ do ww. przepisu.

Ponadto z oryginału inwentaryzacji budynku wynika, że nie wykonano tarasu/schodów od strony północno- wschodniej budynku. Organ przyjął oświadczenie kierownika wskazujące na zgodność wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę bez wyjaśnienia różnicy pomiędzy przedstawioną inwentaryzacją a złożonym oświadczeniem oraz zawiadomieniem o zakończeniu budowy (wskazującym na zakończenie procesu budowy). Brak ten ze względu na nierzetelne działanie organu należy ocenić jako nieprawidłowość.

Przedstawione powyżej ustalenia uzasadniają dokonaną wyżej ocenę skontrolowanych postępowań.

Pozytywnie ocenia się aspekt terminowego załatwienia sprawy.


W związku z powyższym zaleca się by przy rozpatrywaniu zawiadomień o zakończeniu budowy:

- 1) Pozostawiać w aktach sprawy oryginały oświadczeń kierowników budowy z art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego;
- 2) Rzetelnie wyjaśniać zapisy i treść oświadczeń kierowników budowy z art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, w tym by zawierały informację wymaganą art. 57 ust. 1a Prawa budowlanego;
- 3) Zwracać odpowiednie dokumenty stosownie do art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego.

### POUCZENIE

*Kierownik jednostki kontrolowanej w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania sprawozdania ma prawo przedstawić do niego stanowisko; nie wstrzymuje to realizacji ustaleń kontroli (art. 52 ust. 5 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej, tj. Dz.U. z 2020 poz. 224).*

Wielkopolski Wojewódzki  
Inspektor Nadzoru Budowlanego

  
mgr inż. arch. Aida Januszkiewicz-Piotrowska  
(podpis kierownika jednostki kontrolującej)

#### Otrzymują:

1. Adresat
2. WINB aa.



Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego. Dalsze informacje dotyczące ochrony Pani/Pana danych osobowych znajdują się na stronie internetowej pod adresem: <http://winb.poznan.ibip.pl/public/?id=216279>.

