

WIK.7731.1.2024.RA

Pani
Paulina Górska
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Krotoszynie
ul. 56 Pułku Piechoty Wlkp. 10
63-700 Krotoszyn

Sprawozdanie z kontroli przeprowadzonej w trybie uproszczonym

W związku z przeprowadzoną przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, kontrolą Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krotoszynie, 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 nr 6/2024 z dnia 5 lutego 2024 r. o sygn. BOA.057.6.2024.KMI, pracownik Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Poznaniu:

- XXXXX XXXXXXXXX, starszy specjalista w Wydziale Inspekcji i Kontroli.

Celem kontroli było zbadanie poprawności działania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krotoszynie w zakresie udzielenia pozwolenia na użytkowanie rozbudowanego budynku handlowo- usługowego w miejscowości Krotoszyn przy ul. Benicka 2a, na działce o nr ewid. 937/3. Roboty budowlane zostały wykonane w oparciu o decyzję Starosty Krotoszyńskiego nr 667/2008 z dnia 15 października 2008 r., znak: ArB-7351/352/2008.

Ze względu na otrzymane wystąpienie w dniu 25 stycznia 2024 r. zawnioskowano o przesłanie stosownych akt wraz z wyjaśnieniami. Żądana dokumentacja wpłynęła w dniu 2 lutego 2024 r. Natomiast w dniu 5 lutego 2024 r. Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego zawiadomił PINB w Krotoszynie o przeprowadzeniu kontroli w trybie uproszczonym w powyższym zakresie.

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego pozytywnie z uchybieniami ocenia¹ rozpatrzenie złożonego zawiadomienia o zakończeniu budowy w ww. zakresie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krotoszynie, co uzasadniają poniższe ustalenia.

¹ W czterostopniowej skali ocen: pozytywnej, pozytywnej z uchybieniami, pozytywnej z nieprawidłowościami, negatywnej.

W dniu 30 czerwca 2023 r. inwestor- HARDIT sp. j. Krzysztof Białek, Przemysław Poprawa, z siedzibą w Krotoszynie, złożył w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Krotoszynie zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych dotyczących rozbudowy istniejącego budynku handlowo- usługowego przy ul. Benicka 2a w m. Krotoszyn, działka o nr ewid. 937/3. Roboty budowlane zostały wykonane w oparciu o decyzję Starosty Krotoszyńskiego nr 667/2008 z dnia 15 października 2008 r., znak: ArB-7351/352/2008. Zawiadomienie uzupełniono w dniu 7 lipca 2023 r.

Jak wynika z przekazanych akt PINB w Krotoszynie w dniu 26 lipca 2023 r. wydał zaświadczenie nr 193/2023 znak: NB.7353.248.2023; o braku sprzeciwu wobec złożonego zawiadomienia o zakończeniu budowy i przystąpienia do użytkowania przedmiotowego rozbudowanego budynku.

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 2023 r., poz. 682 ze zm.; dalej: Prawo budowlane), które obowiązały w treści w dniu 30 czerwca 2023 r. Zgodnie z art. 31^{zy}1 ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, ze zm.) w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 przepisów art. 55 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy – Prawo budowlane nie stosuje się, a wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, traktuje się jak zawiadomienie o zakończeniu budowy o którym mowa w art. 54 ustawy – Prawo budowlane.

Jak natomiast wynika z rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. poz. 1118) z dniem 1 lipca 2023 r. odwołuje się na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

Przepisy ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych nie zawierają żadnych przepisów przejściowych regulujących sposób, w jaki należy postępować z zawiadomieniami o zakończeniu budowy, czy wnioskami o pozwolenie na użytkowanie, złożonymi do organu jeszcze w trakcie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego. Również ww. rozporządzenie w sprawie odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego nie zawiera żadnych przepisów przejściowych w przedmiotowym zakresie. Jak wynika ze stanowiska Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 13 lipca 2023 r., znak: DPR.022.565.2023, z uwagi na to, że przepisy nie określają sposobu, w jaki należy traktować zawiadomienia o zakończeniu budowy złożone przed 1 lipca 2023 r., oraz mając na uwadze zasadę rozstrzygnięcia wątpliwości interpretacyjnych na korzyść strony należy przyjąć, że do zawiadomień o zakończeniu budowy złożonych przed 1 lipca 2023 r. mają zastosowanie przepisy obowiązujące przed 1 lipca 2023 r., a więc korzystniejsze dla inwestora. Przyjęcie interpretacji przeciwnej, a zatem nakazującej do zawiadomień o zakończeniu budowy złożonych przed 1 lipca 2023 r. wnosić sprzeciw w formie decyzji i żądać od inwestora złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie poprzedzonej obowiązkową kontrolą budowy, stanowiłoby naruszenie zasady zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa. W związku z powyższym uznać należy, że PINB w Krotoszynie rozpatrzył złożone w dniu 30 czerwca 2023 r. zawiadomienie o zakończeniu budowy w stosownym trybie tj. zawiadomienia o zakończeniu budowy.

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 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

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

W przekazanych aktach znajdują się m.in.: oświadczenie kierownika budowy, kopia stron dziennika budowy (oryginał został zwrócony do Inwestora stosownie do art. 57 ust. 8 Prawa budowlanego), inwentaryzacja powykonawcza, kopie badań i sprawdzeń, kopia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Załączono zatem do przedmiotowego zawiadomienia stosowne dokumenty.

Zawiadomienie o zakończeniu budowy zostało podpisane i złożone przez osoby do tego uprawnione. Inwestor nie działał przez pełnomocnika.

Zgodnie z ww. przepisem do zawiadomienia o zakończeniu budowy powinno znajdować się oświadczenie kierownika budowy z art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Ponadto stosownie do art. 57 ust. 2 Prawa budowlanego w razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub warunków decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, inwestor dołącza kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby - uzupełniający opis tych zmian. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony. Do akt sprawy dołączono stosowne rysunki wskazujące na dokonanie zmian w stosunku do zatwierdzonej dokumentacji projektowej. Po analizie stwierdzić należy, że w oświadczeniu kierownika nie wskazano na zmianę w zakresie pokrycia dachowego attyki, a przedstawiono powyższe na rysunku. Brak ten **oceniono jako uchybienie** bowiem na załączonym rysunku jest kwalifikacja oraz podpis odpowiedniego projektanta.

Ponadto stwierdzono w sprawie, iż obok oświadczenia kierownika budowy sporządzonego na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego w aktach sprawy znajdują się także oświadczenia kierowników robót- sporządzone także na podstawie tegoż samego przepisu. Stosownie do art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego oświadczenie o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami oraz o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu składa kierownik budowy. Zatem przepis ten w żadnej mierze na nakłada takiego obowiązku na ewentualnego kierownika robót, który został ustanowiony mając na uwadze wymagania ustawowe. To kierownik budowy pełni nadzór nad

prowadzoną budową i do jego podstawowych obowiązków należy kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy. Pomimo, iż ustawodawca w art. 42 ust. 4 Prawa budowlanego przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, nakazał inwestorowi ustanowienie kierownika robót w danej specjalności to oświadczenie z art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego składa kierownik budowy co do całości zakończonych robót budowlanych. Należy także zauważyć, że mając na uwadze definicje zawarte w art. 3 pkt 7 i 7a Prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę może dotyczyć budowy jak i robót budowlanych. Należy zauważyć, że tylko budowa obiektu podlega obowiązkowemu zawiadomieniu o zakończeniu budowy lub pozwoleniu na użytkowanie. Nie dotyczy to pozostałych robót budowlanych (patrz definicje z art. 3 pkt 7 i 7a Prawa budowlanego). Tym niemniej abstrahując od powyższych rozważań zapis art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego jest jasny i wprost odnosi się do kierownika budowy a nie kierownika robót (ustanowionego obok kierownika budowy). Jeżeli takie oświadczenie miałby składać także kierownik robót to ustawodawca wprost by to musiał wskazać. W zakresie branży elektroenergetycznej oraz sanitarnej wykazano przez kierowników robót zmiany nieodstępujące w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonane podczas wykonywania robót, oraz zostały wymienione jedynie w oświadczeniu złożonym przez kierownika robót, a nie jak to mówi przepis art. 57 ust. 2 Prawa budowlanego w oświadczeniu kierownika budowy. Wszystkie zmiany powinny być wykazane w oświadczeniu kierownika budowy a nie poszczególnych kierowników robót. Powyższe **oceniono jako uchybienie** bowiem każde z oświadczeń kierowników robót zostało potwierdzone przez stosownego projektanta i załączono stosowne rysunki zamienne.

Załączona inwentaryzacja geodezyjna spełnia odpowiednie wymogi. Podobnie w stosunku do reszty analizowanych dokumentów nie stwierdzono występowania uchybień lub nieprawidłowości.

Przedstawione powyżej ustalenia uzasadniają dokonaną wyżej ocenę skontrolowanych postępowań.

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

- 1) Rzetelnie wyjaśniać zapisy i treść oświadczeń kierowników budowy z art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, w tym podejmować działania w celu wykazania przez kierownika budowy wszystkich zmian wprowadzonych w trakcie prowadzonych robót budowlanych.

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

(dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Sprawozdanie sporządził:
XXXX XXXXXXXXX
Starszy specjalista w WIK
WINB w Poznaniu

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>.