

Szczecin, dnia 30 grudnia 2020 r.

**Pan
Piotr Jedliński
Prezydent Miasta Koszalina
ul. Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 84 ust. 1 pkt 2, art. 84 a ust. 2 pkt 1, art. 84 b ust. 1, art. 85 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) w dniach od 14 do 18 września 2020 r. przeprowadzono kontrolę w trybie zwykłym Prezydenta Miasta Koszalina.

Kontrolę przeprowadził zespół kontrolny w składzie:

Anna Markwordt – ekspert Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Szczecinie, działająca z upoważnienia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie,

Damian Głowik – starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Architektury i Gospodarki Przestrzennej Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, działający z upoważnienia Wojewody Zachodniopomorskiego.

Zakresem kontroli objęto następujące zagadnienia:

- 1) zgodność wydanych pozwoleń na budowę z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) prawidłowość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie zgodności z wzorem wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 24.08.2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz. U. z 2016 r., poz. 1493),
- 3) zgłoszenia robót budowlanych lub obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę w zakresie prawidłowości rozstrzygnięć, sposobu załatwienia sprawy, przestrzegania zapisów art. 30 ust. 3 i ust. 4 Prawa budowlanego oraz przesyłania, na podstawie art. 82b ust.1 pkt 2 lit. c Prawa budowlanego, kopii zgłoszeń do organów nadzoru budowlanego,
- 4) wygaszanie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w 2015 i 2016 r. jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w który decyzja stała się ostateczna – art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego.

Dokument poddano anonimizacji na podstawie art. 5 ust. 2
ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji
publicznej.

GŁÓWNY SPECJALISTA
Agata Leszczyńska
mgr Agata Leszczyńska 11.01.21r.

Kontrolą objęto wydane w 2019 r. i 2020 r. (do dnia 31 lipca 2020 r.) decyzje o pozwoleniu na budowę oraz przyjęte w 2019 r. i w 2020 r. (do dnia 31 lipca 2020 r.) zgłoszenia obiektów i robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę.

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 31.10.2018 r. Miejska Komisja Wyborcza stwierdziła, że pan Piotr Jan Jedliński wybrany został Prezydentem Miasta Koszalina.

Zadania wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane Prezydent Miasta Koszalina wykonuje przy pomocy Wydziału Architektury i Urbanistyki.

Dyrektorem Wydziału Architektury i Urbanistyki jest od 2008 r. pani Iwona Stepanow, podległa służbowo Zastępcy Prezydenta Miasta ds. Planowania i Cyfryzacji, zgodnie z § 22 ust. 2 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Kierownikiem Referatu w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie od dnia 2.10.2008 r. była pani Jolanta Frankiewicz.

Pani Anna Łuczak Inspektor w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie z dniem 9.03.2018 r. upoważniona została przez Prezydenta Miasta Koszalina do prowadzenie postępowań opartych o przepisy Prawa budowlanego i wydawania w tym zakresie decyzji, postanowień i zaświadczeń (upoważnienie znak OA-I.0052.4.2018.AN z dnia 9.03.2018 r.). Pani Anna Łuczak zajmowała następujące stanowiska:

- p.o. Kierownika Referatu Administracji Architektoniczno - Budowlanej w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie (upoważnienie z 29.07.2019 r.),
- Kierownika Referatu Administracji Architektoniczno - Budowlanej w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie (upoważnienie z 6.02.2020 r.).

W Referacie Administracji Architektoniczno - Budowlanej Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie zatrudnionych jest Kierownik Referatu i 8 inspektorów.

Wymienieni Inspektorzy są upoważnieni do wydawania w imieniu Prezydenta Miasta decyzji, postanowień i zaświadczeń w zakresie przepisów Prawa Budowlanego: pani Grażyna Furmańska, pan Jędrzej Mohr, pani Iwona Siara – Bartoszek, pani Magdalena Witkowska, pani Anna Tkaczyk, pani Aleksandra Bednarczyk. Upoważnienia obowiązują w czasie nieobecności Kierownika Referatu Administracji Architektoniczno- Budowlanej w Wydziale Architektury i Urbanistyki.

W 2019 r. kontrolowany Wydział wydał 522 decyzji o pozwoleniu na budowę. Złożono 12 odwołań od decyzji organu I instancji. Organ II instancji utrzymał w mocy 5 decyzji, a 7 decyzji uchylił. Do WSA w Szczecinie złożono 1 skargę.

W 2020 r. (do dnia 31 sierpnia) kontrolowany Wydział wydał 287 decyzje o pozwoleniu na budowę. Złożono 10 odwołań od decyzji organu I instancji. Organ II instancji 6 decyzji utrzymał w mocy i 1 decyzję uchylił. Do dnia kontroli organ II instancji rozpatruje 3 odwołania. Do WSA nie złożono żadnej skargi.

W 2019 r. wpłynęło 406 spraw dotyczących zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę. Milcząca zgodą przyjęto 81 spraw. W 219 sprawach wystosowano pismo o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wniesiono 39 sprzeciwów. Do organu II instancji złożono 2 odwołania. Wojewoda uchylił 2 decyzje. Inwestorzy wycofali wnioski lub przekazano wnioski do wojewody, zgodnie z właściwością w 66 sprawach.

Od 1 stycznia do dnia 31 sierpnia 2020 r. w kontrolowanym wydziale złożono 247 spraw dotyczących zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę. Milcząca zgodą przyjęto 31 zgłoszeń. Wystosowano 137 pisma o przyjęciu zgłoszenia. Wniesiono 33 sprzeciwu do dokonanego zgłoszenia. Wycofano lub przekazano według właściwości do Wojewody 43 sprawy. Strony złożyły 3 odwołania od decyzji organu I instancji. Organ II instancji utrzymał w mocy 2 decyzje, 1 decyzję uchylił.

W zakresie wygaszania decyzji o pozwoleniu na budowę (wydanych w 2015 i 2016 r.), jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w który decyzja stała się ostateczna, Dyrektor Wydziału podała, że w latach 2019 - 2020 nie wygaszono żadnej decyzji.

Ocena ogólna:

Kontrolujący **pozytywnie z uchybieniami** ocenili zgodność wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę z obowiązującymi przepisami prawa.

Stanowisko takie oparte jest o następujące fakty:

- 1) zbadano czternaście spraw zakończonych wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 2) we wszystkich zbadanych sprawach wydane pozwolenia na budowę są zgodne z decyzjami o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu lub z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wszystkie decyzje o pozwoleniu na budowę przekazano bezzwłocznie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Koszalinie,
- 4) wszystkie decyzje objęte kontrolą wydano na wzorze decyzji wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24.08.2016 r., w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne, oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz. U. z 2016 r., poz. 1493).

Kontrolujący **pozytywnie** ocenili prawidłowość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie zgodności z wzorem wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 24.08.2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne, oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz. U. z 2016 r., poz. 1493),

Wszystkie kontrolowane sprawy są zgodne z wzorami określonymi w w/w rozporządzeniu.

Kontrolujący **pozytywnie z uchybieniami** ocenili prawidłowość przyjęcia zgłoszenia robót budowlanych lub obiektów niewymagających pozwolenia na budowę w zakresie: rozstrzygnięć, sposobu załatwienia sprawy, przestrzegania zapisów art. 30 ust. 3 i ust. 4 ustawy Prawo budowlane oraz przesyłania, na podstawie art. 82 b ust.1 pkt 2 lit. c ustawy Prawo budowlane kopii zgłoszeń do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Koszalinie.

Stanowisko oparte zostało jest o następujące fakty:

- 1) zbadano dwadzieścia spraw dotyczących zgłoszenia robót niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
- 2) w czterech sprawach wystosowano do inwestorów zaświadczenie o nie wnoszeniu sprzeciwu,
- 3) osiem spraw przyjęto milczącą zgodą,
- 4) w pięciu sprawach organ wystosował do inwestora pisemne wyjaśnienie, że planowany zakres prac budowlanych nie wymaga ani pozwolenia na budowę ani zgłoszenia,
- 5) w jeden sprawie kontrolowany organ wydał decyzję o wniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia,
- 6) inwestorzy w dwóch sprawach wycofali wnioski.

Kontrolujący **negatywnie** ocenili działania dotyczące wygaszanie decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna (art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego).

Kontrolowany Wydział poinformował, że w latach 2019 – 2020 nie wygasił żadnej decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna (art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego).

W poszczególnych obszarach cząstkowych sformułowano następujące oceny cząstkowe:

1. Zgodność wydanych pozwoleń na budowę z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

a) Ustalenia na których oparto ocenę cząstkową.

Skontrolowano czternaście spraw w ww. zakresie.

Dziesięć decyzji o pozwoleniu na budowę oparto o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Trzy decyzja o pozwoleniu na budowę wydano na podstawie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego.

Jedną decyzję o pozwoleniu na budowę wydano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

We wszystkich skontrolowanych sprawach projekty budowlane, zatwierdzone decyzjami o pozwoleniu na budowę, są zgodne z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja Nr 69/2020 z dnia 26.02.2020 r. znak: A-I-6.6740.49.2020.AB – budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. - działka nr 19, obręb 0021 w Koszalinie;

- inwestycja dotyczy budowy instalacji gazowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

We wniosku o pozwolenie na budowę pkt 4 niewłaściwie oznaczono rodzaj planowanej inwestycji jako budowę nowego obiektu budowlanego. W świetle art. 3 ust. 1 Prawa budowlanego instalacja gazowa nie jest obiektem budowlanym. We wniosku o pozwolenie na budowę należało zaznaczyć wykonanie robót budowlanych innych niż wymienione.

Decyzja Nr 128/2020 z dnia 18.05.2020 r. znak: A-I-4.6740.50.2020.ISB – budowa stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z powiązaniem 15 i 0,4 kV przy ul.

- działka nr 72/4, obręb 0010 w Koszalinie;

- w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością (działka nr 72/4 obręb 0010 Koszalin) na cele budowlane podano, że prawo wynika ze stosunku zobowiązaniowego przewidującego uprawnienia do wykonania robót, bez wskazania rodzaju umowy i daty jej zawarcia,

- na Projekcie zagospodarowania terenu brak pieczęci organu zatwierdzającego projekt budowlany, z podaniem nazwy organu, numeru i daty wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzja Nr 242/2020 z dnia 30.07.2020 r. znak: A-I-9.6740.144.2020.RP – budowa budynku usługowego dla potrzeb obsługi ruchu turystycznego wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym przyłączy kanalizacji sanitarnej na działkach nr 751/10 i 751/9 obręb 0053 w Koszalinie;

- na Projekcie zagospodarowania terenu brak pieczęci organu zatwierdzającego projekt budowlany, z podaniem nazwy organu, numeru i daty wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzja Nr 187/2019 z dnia 06.06.2019 r. znak: A-I-10.6740.173.2019.JM – budowa sieci ciepłowniczej kanałowej przy ul. - dz nr 47/3, 48/3,73/3 obr 0016 w Koszalinie,

- na Projekcie zagospodarowania terenu brak pieczęci organu zatwierdzającego projekt budowlany, z podaniem nazwy organu, numeru i daty wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

b) Zakres i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i wskazanie osób odpowiedzialnych za ich powstanie.

Kontrolujący **pozytywnie** ocenili zgodność projektów budowlanych z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z przepisami Prawa budowlanego.

c) Uwagi i wnioski.

Wydając decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zatwierdzając projekt budowlany organ winien ostemplować i opisać (nr decyzji o pozwoleniu na budowę, data jej wydania) wszystkie projekty wchodzące w skład projektu budowlanego. Powyższe wynika z art. 34 ust 4 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z dobrą praktyką należy również ostemplować rysunki określające funkcję, formę i konstrukcję obiektów budowlanych, będących przedmiotem pozwolenia na budowę. Art. 34 ust. 1, 2, 3 ustawy Prawo budowlane.

2. **Prawidłowość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie zgodności z wzorem wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 24.08.2016 r., w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz. U. z 2016 r., poz. 1493).**

a) Ustalenia na których oparto ocenę cząstkową.

We wszystkich czternastu sprawach wydano decyzje o pozwoleniu na budowę zgodnie z obowiązującym wzorem decyzji o pozwoleniu na budowę, wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24.08.2016 r., w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz. U. z 2016 r. poz. 1493).

b) Zakres i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i wskazanie osób odpowiedzialnych za ich powstanie.

Kontrolujący **pozytywnie** ocenili zgodność wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24.08.2016 r., w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz. U. z 2016 r. , poz. 1493).

c) Uwagi i wnioski.

Organ winien zwrócić uwagę na prawidłowość wypełniania przez inwestorów, oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w szczególności na wskazanie rodzaju stosunku zobowiązaniowego i w przypadku współwłasności zgody współwłaścicieli.

3. Prawidłowość przyjęcia zgłoszenia robót budowlanych lub obiektów niewymagających pozwolenia na budowę w zakresie rozstrzygnięć, sposobu załatwienia sprawy, przestrzegania zapisów art. 30 ust. 3 i ust. 4 ustawy *Prawo budowlane* oraz przesyłania, na podstawie art. 82b ust.1 pkt 2 lit. c ww. ustawy kopii zgłoszeń do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie.

a) Ustalenia, na których oparto ocenę cząstkową.

Skontrolowano 20 spraw w w/w zakresie.

Zaświadczenie o brak podstaw do wniesienia sprzeciwu wystosowano w czterech sprawach.

Osiem spraw przyjęto milczącą zgodą (ostemplowano wnioski inwestorów pieczętą „Prezydent Miasta Koszalina nie wniósł sprzeciwu do zgłoszenia z dnia..... znak” podpisane przez Kierownika Referatu Administracji Architektoniczno- Budowlanej.

W pięciu sprawach wystosowano pismo do inwestora o braku obowiązku zgłoszenia robót budowlanych objętych zgłoszeniem.

W dwóch sprawach wycofano wnioski.

W jednej sprawie wydano decyzję wnoszącą sprzeciw do wykonania planowanych robót budowlanych.

W następujących sprawach stwierdzono nieprawidłowości:

A-I-4.6744.6.2020.ISB z dnia 03.02.2020 r. dot. zamiaru przystąpienia do budowy sieci kablowej 0,4 kV dla zasilania w energię elektryczną zespołu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działkach nr 413/8, 413/9, 413/10, 413/11, 413/12, 413/13, 413/14 i 413/15 przy ul. - działki nr 413/7, 413/8, 413/15 i 390/2, obręb ewidencyjny 0029 w Koszalinie;

- w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wskazano na stosunek zobowiązaniowy bez wskazania jego rodzaju.

A-I-4.6744.7.2020.ISB z dnia 06.02.2020 r. dot. zamiaru przystąpienia do budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym przyłącza wodociągowego przy ul. - działki nr 84 i 80, obręb 0047 w Koszalinie;
- w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wskazano na stosunek zobowiązaniowy bez wskazania jego rodzaju. Podano jedynie nr umowy i jej datę.

A-I-10.6744.2.2019.JM z dnia 07.01.2019 r. dot. zamiaru przystąpienia do budowy sieci energetycznej 0,4 kV dla zasilania budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. - działki nr 99/2, 115/11, 115/13, 115/15, 115/16 obręb ewidencyjny nr 0052 w Koszalinie;
- w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wskazano na stosunek zobowiązaniowy bez wymienienia jego rodzaju.

A-I-10.6744.23.2019.JM z dnia 02.05.2019 r. dot. zamiaru przystąpienia do budowy sieci wodociągowej przy ul. - działka nr 825/14 obręb nr 0053 w Koszalinie, wraz z odgałęzieniami do działek 825/27, 825/28, 825/29, 825/30, 825/31 obręb 0053;
- w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wskazano na współwłasność bez informacji o zgodzie współwłaścicieli.

A-I-6.6744.30.2019.AB z dnia 28.05.2019 r. dot. zamiaru przystąpienia do budowy sieci kablowej 0,4kV na działkach nr 17/3, 17/4, 17/16, 17/18 obręb 0053 w Koszalinie;
- w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wskazano na stosunki zobowiązaniowe bez wskazania ich rodzaju.

A-I-7.6744.32.2019.MW z dnia 13.06.2019 r. dot. zamiaru przystąpienia do budowy sieci wodociągowej w ul. na działkach nr 249/4 i 256/6 obręb 0022 w Koszalinie;
- w oświadczeniach o prawie do dysponowania nieruchomościami - działki nr 256/6 i 249/4 obręb 022 Koszalin - w części tytuł z jakiego prawo wynika wpisano w poz. 1 umowa zajęcia terenu nr N-V-6853 3.11.2019.HK oraz w poz. 2 ograniczone prawo rzeczowe (decyzja ZDiT) 25.01.2019. Umowa powinna definiować uprawnienie do wykonywania robót i/lub obiektów budowlanych w obrębie nieruchomości. Zgoda właściciela nieruchomości jest konieczna do przeprowadzenia jakichkolwiek zmian w nieruchomości, które pociągałyby za sobą konieczność zgłaszania ich lub uzyskiwania pozwolenia. Powołanie się na „umowę zajęcia terenu” i „ograniczone prawo rzeczowe” nie zwalnia organu od obowiązku wyjaśnienia, czy właściciel wyraża zgodę na planowaną inwestycję.

A-I-6.6744.35.2019.AB z dnia 26.06.2019 r. dot. zamiaru przystąpienia do budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym tymczasowy zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe o pojemności 10,0m³ - działka nr 49/32, obręb 0053 w Koszalinie;
- zgłoszenie budowy budynku mieszkalnego wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Koszalinie w dniu 26.06.2019 r. Zgłoszenie zarejestrowano w Wydziale Architektury i Urbanistyki w dniu 28.06.2019 r. Postanowieniem z dnia 11.07.2019 r. wezwano inwestora do usunięcia nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji. Decyzją z dnia 24.07.2019 r. przeniesiono decyzję o warunkach zabudowy z na rzecz

Decyzja nr 23/2019 z dnia 29.07.2019 r. zezwalającą na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej stała się ostateczna z dniem 2.08.2019 r. Wniosek inwestora ostemplowano pieczęcią o treści „Prezydent Miasta Koszalina nie wniósł sprzeciwu do zgłoszenia 26.06.2019 r.”, bez podanie daty podpisu Kierownika Referatu. Z uwagi na znaczny upływ czasu od daty złożenia wniosku do pozytywnego jego rozpatrzenia właściwym jest podawanie daty złożonego podpisu Kierownika Referatu przy pieczęci „Prezydent Miasta Koszalina nie wniósł sprzeciwu do zgłoszenia 26.06.2019 r.”.

A-I-10.6744.38.2019.JM z dnia 17.07.2019 r. dot. budowy linii kablowej 0,4kV, dz. nr 105/16, 105/67, 105/70, 105/76, obręb 0052 w Koszalinie;

- zgłoszenia budowy dokonano w dniu 17.07.2019 r.. Prawidłowe oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami wpłynęło do Urzędu Miejskiego w dniu 6.08.2019 r. W każdym przypadku przyjęcia zgłoszenia milczącą zgodą właściwym jest podawanie daty złożonego podpisu Kierownika Referatu przy pieczęci „Prezydent Miasta Koszalina nie wniósł sprzeciwu do zgłoszenia 26.06.2019 r.”.

A-I-7.6744.42.2019.MW z dnia 01.08.2019 r. dot. przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne go na działce nr 761 obręb 0031 w Koszalinie;

- przedmiotem postępowania jest przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinne go położone go na działce 761 obręb 0031 m. Koszalin. W zgłoszeniu budowy/przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne go podano adres inwestycji ul. w oświadczeniach o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane podano adres nieruchomości ul. Z uwago na w/w rozbieżność organ winien wezwać inwestorów do sprecyzowania wniosku. Powyższe narusza art. 7 i 77 Kpa.

A-I-8.6744.57.2019.AT z dnia 31.10.2019 r. dot. przebudowy przegrody zewnętrznej - wyburzenia otworu okienne go w ścianie zewnętrznej budynku mieszkalnego jednorodzinne go, przy ul. działka nr 758, obręb 0011 w Koszalinie;

- w oświadczeniu o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wpisano współwłasność, nie wskazania zgody pozostałych współwłaścicieli.

b) Zakres i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i wskazanie osób odpowiedzialnych za ich powstanie.

Kontrolujący **pozytywnie z uchybieniami** ocenili zgodność przyjętych zgłoszeń z obowiązującymi przepisami prawa. Osobą odpowiedzialną za powstałe nieprawidłowości jest pracownik rozpatrujący sprawę i Kierownik Referatu Administracji Architektoniczno – Budowlanej.

Organ winien zwrócić uwagę na prawidłowość wypełniania przez inwestorów, oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w szczególności na wskazanie rodzaju stosunku zobowiązaniowego i w przypadku współwłasności zgody współwłaścicieli.

c) Uwagi i wnioski.

Organ przyjmując zgłoszenie powinien zwrócić uwagę na prawidłowość wypełniania przez inwestorów, oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Umowa powinna zawierać uprawnienie do wykonywania robót i/lub obiektów budowlanych w obrębie nieruchomości. Zgoda właściciela nieruchomości jest konieczna do przeprowadzenia jakichkolwiek zmian w nieruchomości, które pociągałyby za sobą konieczność zgłaszania ich lub uzyskiwania pozwolenia.

W przypadku milczącego przyjęcia zgłoszonych robót budowlanych powinna być sporządzona notatka służbowa o zgodności inwestycji z przepisami prawa.

W skontrolowanych sprawach, przy milczącym przyjęciu zgłoszenia budowy wniosek inwestora jest ostemplowany pieczęcią „Prezydent Miasta Koszalina nie wniósł sprzeciwu do zgłoszenia Podpis Kierownika Referatu.”. Dla czytelności (jasności lub transparentności) prowadzone go postępowania, przy w/w pieczęci należy podawać datę składania podpisu Kierownika Referatu.

4. **Wygaszanie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w 2015 r. i 2016 r., jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w który decyzja stała się ostateczna – art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego.**

a) ***Ustalenia, na których oparto ocenę częściową.***

W zakresie wygaszana decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w który decyzja stała się ostateczna, kontrolowany Wydział podał, że w latach 2019 i 2020 nie wygasił żadnej decyzji.

Kontrolowany organ przedłożył dwie dokumentacje z 2017 i 2018 r. o wspólnej kontroli administracji budowlanej i nadzoru budowlanego, informując jednocześnie, że w latach 2019 – 2020 nie było potrzeby przeprowadzania wspólnych kontroli.

W wyjaśnieniach podniesiono, że współpraca z organem nadzoru budowlanego polega na kontaktach telefonicznych i omawianiu wspólnych działań. Pisemnie realizowane są sprawy niezbędne do realizacji zadań np. wypożyczenie dokumentacji, informacje o niewydanych dziennikach budowy, informacje o rozpoczęciu zamierzeń budowlanych itp.

b) ***Zakres i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i wskazanie osób odpowiedzialnych za ich powstanie.***

Postępowanie organu w powyższym zakresie oceniono jako **negatywne**.

c) ***Uwagi i wnioski.***

Organ winien dokonać analizy decyzji wydanych w 2015 i 2016 r. oraz decyzji wydanych w latach wcześniejszych, dla których inwestor nie wystąpił z wnioskiem o zarejestrowanie dziennika budowy oraz wystąpić do PINB dla miasta na prawach powiatu w Koszalinie o przeprowadzenie kontroli takich budów. Kontrolowany Wydział powinien przystąpić do wygaszania decyzji, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna (podstawa prawna art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

Skutkiem braku wnikliwości w ustaleniach dotyczących ważności decyzji o pozwoleniu na budowę jest akceptowanie stanu niezgodnego z prawem, obniżenie zaufania obywateli do organów administracji publicznej.

Powyższe stwierdzenia są zgodne ze stanowiskiem Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, opublikowanym na stronie internetowej GUNB W sprawie wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę - art. 37 ust. 1 (zamieszczone na stronie w dniu 14.01.2015).

Kontrolę przeprowadzono w okresie pięciu dni roboczych. Zespół kontrolny przeprowadzał czynności kontrolne w pokoju udostępnionym przez Dyrektora kontrolowanego Wydziału.

W trakcie kontroli nie występowały żadne utrudnienia mogące mieć jakikolwiek wpływ na jej przebieg. Brak również innych zastrzeżeń.

Kontrolę odnotowano pod numerem BK.1710.8.202.DK w księdze kontroli Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Prezydent Miasta Koszalina nie wniósł uwag lub zastrzeżeń do Projektu protokołu pokontrolnego z dnia 8.12.2020 r. znak WIK.7730.2.2020.AM.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla kierownika jednostki kontrolowanej, Wojewody Zachodniopomorskiego i kierownika jednostki kontrolującej.

WZ ZACHODNIOPOMORSKIEGO
WOJEWÓDZKIEGO INSPEKTORA
NADZORU I KONTROLI
H. Switaj
mgr inż. Henryk Switaj