

.....  
*Pieczęć organu*

*kierującego wystąpienie pokontrolne*

**Znak: WINB-WIK.7730.4.2015**

**Kielce, dnia 2015.12.**

**Pan  
Jerzy Suliga**

**Starosta Włoszczowski**

## **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Kontrolę w Starostwie Powiatowym we Włoszczowie, ul. Wiśniowa 10, 29-100 Włoszczowa, w dniach *od 27 do 28 października 2015r.* przeprowadził zespół kontrolny w składzie:

- 1. Piotr Sztechman - Kierownik Zespołu ds. Budownictwa na Terenach Zamkniętych - kierownik zespołu**
- 2. Monika Szczepanik - Starszy Inspektor Nadzoru Budowlanego - członek zespołu**

na podstawie pisemnych upoważnień do przeprowadzenia kontroli nr 015/2015 i 016/2015 z dnia 26.10.2015r. wydanych przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kielcach.

### **Zakres kontroli i okres objęty kontrolą:**

**Tematem kontroli jest „Poprawność zgłoszeń o zmianie sposobu użytkowania oraz decyzji o pozwoleniu na budowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania, wydanych w okresie od dnia 01.01.2014r. do dnia 30.06.2015r.”**

## **Ocena działalności jednostki kontrolowanej:**

Wykonywanie zadań w kontrolowanym zakresie spraw związanych z przyjmowaniem zgłoszeń o zmianie sposobu użytkowania oraz wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania  
oceniając:

***pozytywnie.***

### **Ustalenia na podstawie, których oparto ocenę w zakresie spraw będących przedmiotem kontroli.**

#### *1. Organizacja kontroli i metody wyboru spraw poddanych kontroli:*

Kontrolę przeprowadzono w siedzibie Starostwa Powiatowego we Włoszczowie.

Starostą Powiatu Włoszczowskiego jest Pan Jerzy Suliga, a Kierownikiem Wydziału Architektury i Budownictwa jest Pani Katarzyna Partyka.

Kontrola wynika z rocznego planu kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Kielcach. Problematyka objęta niniejszym zakresem nie była dotychczas sprawdzana, w toku kontroli organów administracji architektoniczno - budowlanej.

W ramach analizy przedkontrolnej pismem z dnia 18.08.2015r. Świętokrzyski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kielcach zwrócił się do Starosty Włoszczowskiego o dane dotyczące ilości przyjętych zgłoszeń zmiany sposobu użytkowania oraz decyzji o pozwoleniu na budowę obejmujących swym zakresem zmianę sposobu użytkowania.

Pismem z dnia 11.09.2015r. znak: AB.6740.8.33.2015.I Starosta udzielił informacji, z której wynika, że w okresie od 01.01.2014r. do 30.06.2015r. przyjęto ogółem 6 zgłoszeń zmiany sposobu użytkowania oraz wydano 15 decyzji o pozwoleniu na budowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania.

W związku z powyższym do kontroli wytypowano 6 zgłoszeń zmiany sposobu użytkowania oraz 9 decyzji o pozwoleniu na budowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania. Łącznie skontrolowano 15 spraw.

W trakcie kontroli Kierownik jednostki kontrolowanej udostępnił wszelkie żądane dokumenty.

W trakcie kontroli Kierownik jednostki kontrolowanej nie zgłaszał uwag lub zastrzeżeń co do przeprowadzania czynności kontrolnych.

Ustalenia odnośnie poszczególnych spraw naniesiono na „arkuszach ustaleń z kontroli”, które dołączono do akt kontroli.

W ostatnim dniu kontroli tj. 28.10.2015r. Kierownik zespołu kontrolnego WINB zwrócił się na piśmie do Kierownika Wydziału Architektury i Budownictwa o wyjaśnienia odnośnie spraw będących przedmiotem kontroli.

Pismem z dnia 09.11.2015r. znak: AB.6740.8.33.2015.I (data wpływu do WINB: 16.11.2015r.) Kierownik Wydziału Architektury i Budownictwa udzielił pisemnych wyjaśnień.

Na podstawie ustaleń z kontroli oraz udzielonych wyjaśnień została sformułowana ocena działalności jednostki kontrolowanej.

## *2. Zakres i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i wskazanie osób odpowiedzialnych za ich powstanie.*

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, że w zakresie objętym kontrolą stwierdzono, co następuje:

### *Sprawy związane ze zgłoszeniami zmiany sposobu użytkowania:*

- dokonano kontroli **6** spraw związanych z przyjmowaniem zgłoszeń zmiany sposobu użytkowania,
- 4 sprawy otrzymały ocenę pozytywną, co stanowi **67%** kontrolowanych i podlegających ocenie spraw,
- 2 sprawy otrzymały ocenę pozytywną z uchybieniami, co stanowi pozostałe **33%** kontrolowanych i podlegających ocenie spraw,
- żadna z kontrolowanych spraw nie otrzymała oceny pozytywnej z nieprawidłowościami lub negatywnej.

### *Sprawy związane z wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania:*

- dokonano kontroli **9** spraw związanych z wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania,
- 9 spraw otrzymało ocenę pozytywną, co stanowi **100%** kontrolowanych spraw,
- żadna z kontrolowanych spraw nie otrzymała oceny pozytywnej z uchybieniami, nieprawidłowościami lub negatywnej.

### *2.1. Stwierdzone uchybienia.*

1. W sprawach o znakach: AB-III.6743.3.82.2014 dot. zmiany sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego na zakład usługowy (fryzjerstwo i usługi kosmetyczne) oraz znak: AB.IV.6743.6.90.2014 dot. zmiany sposobu użytkowania i wykonania robót budowlanych dla zadania pn. „ Tworzenie punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych”.

W ocenie zespołu kontrolującego, organ właściwie rozpatrzył powyższe sprawy nie mniej jednak uchybieniem jest to, że w przedstawionych dokumentach na projekcie zagospodarowania działki lub rysunkach określających usytuowanie obiektu stwierdzono brak zaznaczenia odległości przedmiotowego budynku od granic działki i innych obiektów, co jest niezgodne zarówno z art. 34 ust. 3 pkt 1 jak również art. 71 ust 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

Złożone na piśmie znak: AB.6740.8.33.2015.I z dnia 09.11.2015r. wyjaśnienia dot. wyżej wymienionych spraw nie zostały uwzględnione, ponieważ ustawodawca zarówno w art. 34 ust. 3 pkt 1 jak również w art. 71 ust 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane nie zwalnia inwestora z przedstawienia organowi umiejscowienia przedmiotowego budynku na działce

i zaznaczenia jego odległości od innych obiektów i granic działki. Organ nie może domniemywać w jaki sposób obiekty budowlane są usytuowane na działce.

Ponadto zespół kontrolujący po analizie przedstawionych dokumentów stwierdził, że organ nie badał legalności wybudowania istniejących budynków w większości skontrolowanych spraw. Co prawda ustawa Prawo budowlane nie nakłada na organy administracji architektoniczno-budowlane obowiązku sprawdzenia legalności wybudowanych obiektów w sprawach związanych ze zmianą sposobu użytkowania nie mniej jednak Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że *zmiana sposobu użytkowania, o której mowa w art. 71 ustawy Prawo budowlane może dotyczyć jedynie takiego obiektu budowlanego bądź jego części, które zostały zrealizowane zgodnie z obowiązującym prawem, nie zaś w drodze samowoli budowlanej. Postępowanie w sprawie zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania w trybie art. 71 nie może zmierzać do legalizacji samowoli budowlanej oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, wniesionych w warunkach samowoli budowlanej. W postępowaniu prowadzonym w trybie art. 71 przedmiotem oceny organu jest ustalenie, czy zaproponowana przez inwestora zmiana użytkowania obiektu budowlanego lub jego części jest dopuszczalna w świetle przesłanek zawartych w tym przepisie. Zaakceptowanie przez właściwy organ zgłoszonego zamierzenia zmiany sposobu użytkowania możliwe jest ponadto jedynie wtedy, gdy dotychczasowy (obecny) stan prawny obiektu nie budzi wątpliwości - zarówno w zakresie wzniesienia tego obiektu (lub jego części), jak jego dotychczasowego sposobu użytkowania (sygn. akt II OSK 1025/13 z dnia 18 listopada 2014r.).* Kwestia sprawdzania legalności została również zamieszczona w wyroku WSA w Warszawie sygn. akt VII SA/Wa 1117/10 z dnia 11.01.201r. – „*Legalizacja zmiany sposobu użytkowania budynku, wzniesionego w warunkach samowoli budowlanej jest niedopuszczalna. Wyjaśnienie bytu prawnego budynku i charakteru jego legalnego przeznaczenia ma w sprawie kluczowe znaczenie*”.

Wobec powyższego złożone w piśmie znak: AB.6740.8.33.2015.I z dnia 09.11.2015r. wyjaśnienia dot. sprawdzenia przez organ legalności obiektów budowlanych nie zostały uwzględnione.

**Ponieważ liczba spraw z oceną pozytywną przekroczyła założony próg istotności to ogólna ocena w kontrolowanym zakresie jest pozytywna.**

#### **Informacja o wniesieniu zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.**

Pismem z dnia 19.11.2015r. Kierownik komórki do spraw kontroli przesłał do Starosty Włoszczowskiego projekt wystąpienia pokontrolnego z dnia 19.11.2015r. Do projektu wystąpienia pokontrolnego Starosta nie wniósł zastrzeżeń.

## **Wnioski i zalecenia**

1. Zaleca się **dokładniejszą analizę** przedłożonych przez stronę dokumentów oraz podejmowanie wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego w zakresie wzniesienia obiektu (lub jego części), a także jego dotychczasowego sposobu użytkowania. Kwestia podejmowania przez organ administracji, wszelkich czynności zmierzających do wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy (zasada prawdy obiektywnej), została zawarta w art. 7 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Informując o powyższym, proszę poinformować Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kielcach, w terminie **30** dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego o sposobie wykorzystania wyżej wymienionych wniosków i zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

Informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

.....

*(podpis kierownika jednostki kontrolującej)*

### ***Otrzymują:***

1. Adresat
2. Wojewoda Świętokrzyski
3. a/a