



**WOJEWODA LUBUSKI**

Gorzów Wlkp., dnia 19 grudnia 2012 roku

**Marcin Jabłoński**

IB-II.431.1.2012.KZaj

**Pan**

**Andrzej Bajko**

**Starosta Powiatu**

**Strzelecko - Drezdeneckiego**

#### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie z art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2011 r. Nr 185, poz. 1092) oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2009 r. Nr 31, poz. 206 z późn. zmianami) przeprowadzono kontrolę w zakresie działalności Starosty Strzelecko-Drezdeneckiego jako organu administracji architektoniczno – budowlanej w zakresie:

1. stosowanie urzędowych wzorów wniosku o pozwolenie na budowę i rozbiórkę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę,
2. wywiązanie się z obowiązku prowadzenia metryki sprawy,
3. prawidłowość struktury decyzji w świetle wymagań określonych w art. 107 § 1 Kpa,
4. uiszczenie przez inwestora należnej opłaty skarbowej,
5. kompletność zgromadzonej w sprawie dokumentacji,
6. prawidłowy sposób oznaczania adresatów decyzji.

Kontrolę przeprowadziły: Katarzyna Kis – inspektor wojewódzki w Wydziale Infrastruktury Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp. – Przewodnicząca Zespołu Kontrolującego oraz Katarzyna Zajac - inspektor wojewódzki w Wydziale

Infrastruktury Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp., na podstawie upoważnienia Nr 230-1/2012 z dnia 13 czerwca 2012 roku, i Nr 230-2/2012 z dnia 13 czerwca 2012 roku. Kontrola przeprowadzona została w okresie od dnia 14 czerwca 2012 roku do dnia 6 lipca 2012 roku.

Stosownie do art. 47 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092), przekazuję Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

## **I. Ocena ogólna**

**Pozytywnie pomimo stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości ocenia się działalność Starosty Strzelecko-Drezdeneckiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie objętym kontrolą.**

## **II. Oceny cząstkowe dotyczące realizacji poszczególnych zadań objętych zakresem kontroli**

### **1. Pozytywnie ocenia się stosowanie urzędowych wzorów wniosku o pozwolenie na budowę i rozbiórkę oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Ponadto, pomimo stwierdzonych uchybień, pozytywnie ocenia się stosowanie urzędowego wzoru decyzji o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę.**

Wnioski o pozwolenie na budowę oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane składane były na aktualnych wzorach stanowiących załączniki do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz.U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127 z późn. zmianami).

Uchybienie w zakresie stosowania urzędowego wzoru decyzji o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę polega na nieprawidłowym formułowaniu sentencji decyzji. Sentencja kontrolowanych decyzji ma brzmienie „zatwierdzam projekt budowlany i wydaję pozwolenie na budowę...”, natomiast zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz.U. z 2003 r.

Nr 120, poz. 1127 z późn. zmianami) winno być „zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę...”.

## **2. Pozytywnie ocenia się wykonanie obowiązku polegającego na prowadzeniu metryki sprawy.**

W aktach skontrolowanych spraw znajdowały się metryki, które odpowiadają wymogom określonym w rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z 6 marca 2012 roku w sprawie wzoru i sposobu prowadzenia metryki sprawy (Dz.U. z 2012 r. poz. 250). W treści metryki sprawy wskazano wszystkie osoby, które uczestniczyły w podejmowaniu czynności w postępowaniu oraz określono wszystkie podejmowane przez te osoby czynności wraz z odpowiednim odesłaniem do dokumentów zachowanych w formie pisemnej.

## **3. Pozytywnie ocenia się prawidłowość struktury decyzji w świetle wymagań określonych w art. 107 § 1 Kpa.**

Skontrolowane decyzje zawierały: oznaczenie organu, datę wydania, oznaczenie stron, podstawę prawną, rozstrzygnięcie, uzasadnienie faktyczne i prawne, pouczenie, o służącym od niej odwołaniu oraz o trybie i terminie jego wniesienia, podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby upoważnionej do ich wydania. Oznacza to, że skontrolowane decyzje spełniają wszystkie wymagania określone w art. 107 § 1 Kpa.

## **4. Pozytywnie pomimo stwierdzonych uchybień ocenia się realizację obowiązku wyznaczenia inwestorowi terminu do wniesienia należnej opłaty skarbowej, która nie została uiszczona z góry.**

W sprawach z zakresu administracji publicznej złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii podlega opłacie skarbowej (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej; Dz.U. z 2006 r. Nr 225, poz. 1635 z późn. zmianami).

W sprawie zakończonej decyzją o pozwoleniu na budowę nr 84/2012 oraz w zgłoszeniach robót budowlanych znak: GP.6743.51.2012, GP.6743.59.2012,

GP.6743.203.2012 organ nie wywiązał się z obowiązku wezwania inwestora do wniesienia należnej z tytułu przedłożenia pełnomocnictwa opłaty skarbowej.

#### **5. Pozytywnie pomimo stwierdzonych nieprawidłowości ocenia się kompletność zgromadzonej w sprawie dokumentacji.**

W świetle ustawy Prawo budowlane w zgłoszeniu robót budowlanych nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia (nie krótszy niż 30 dni od dnia dokonania zgłoszenia). Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie o posiadanej prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami (art. 30 ust. 2 i 5). Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 19 i 20, należy ponadto dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Projekt zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku budowy instalacji gazowej, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 19, powinien być uzgodniony z podmiotem właściwym do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych (art. 30 ust. 3). W zgłoszeniu budowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, należy ponadto przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane (art. 30 ust. 4).

W przypadku gdy strona działa przez pełnomocnika do akt sprawy winno być dołączone udzielone mu pełnomocnictwo w oryginale lub urzędowo poświadczona kopia pełnomocnictwa. Adwokat, radca prawny, rzecznik patentowy, a także doradca podatkowy mogą sami uwierzytelnić odpis udzielonego im pełnomocnictwa oraz odpisy innych dokumentów wykazujących ich umocowanie (art. 33 § 3 Kpa).

Dokonując kontroli kompletności dokumentów stanowiących akta spraw z zakresu pozwoleń na budowę lub rozbiórkę obiektu uwzględniono wymagania określone w przytoczonym powyżej art. 33 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz w art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, w świetle którego do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania

projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;

- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3a) pozwolenie, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli jest ono wymagane;
- 4) w przypadku obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1, postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2, projektowanych rozwiązań w zakresie:
  - a) linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,
  - b) przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także połączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego;
- 5) w przypadku obiektów handlowych zezwolenie, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz. U. Nr 127, poz. 880).

Zbadano również spełnienie wymagań wynikających z art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego. Przepis ten stanowi, że projekt budowlany załączony do wniosku o pozwolenie na budowę powinien zawierać:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;
- 2) projekt architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do

otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych;

3) stosownie do potrzeb:

- a) oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych,
  - b) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 4) w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

Ponadto projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133 z późn. zmianami). Rozporządzenie to określa szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, stanowiącego podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W zakresie wywiązania się z obowiązku zgromadzenia kompletnej dokumentacji sprawy podmiot kontrolowany oceniono pozytywnie, pomimo stwierdzenia następujących nieprawidłowości:

a/ w zgłoszeniach budowy lub robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę:

- brak dokumentów potwierdzających prawo pełnomocnika do występowania w imieniu zgłaszającego (GP.6743.77.2012, GP.6743.59.2012, GP.6743.23.2012, GP.6743.108.2012, GP.6743.149.2012, GP.6743.219.2012, GP.6743.203.2012, GP.6743.184.2012, GP.6743.83.2012, GP.6743.34.2012, GP.6743.23.2012);
- brak określenia sposobu wykonywania robót budowlanych objętych zgłoszeniem (GP.6743.171.2012, GP.6743.86.2012, GP.6743.94.2012, GP.6743.97.2012, GP.6743.107.2012, GP.6743.116.2012, GP.6743.122.2012, GP.6743.126.2012, GP.6743.248.2012, GP.6743.156.2012, GP.6743.170.2012, GP.6743.157.2012, GP.6743.151.2012, GP.6743.174.2012);
- brak opisu robót oraz rysunków (GP.6743.180.2012);
- brak szkiców lub rysunków (GP.6743.174.2012);

- brak określenia rodzaju, zakresu i sposobu wykonywania objętych zgłoszeniem robót budowlanych (GP.6743.26.2012, GP.6743.27.2012, GP.6743.24.2012, GP.6743.248.2012, GP.6743.184.2012, GP.6743.181.2012, GP.6743.123.2012, GP.6743.126.2012, GP.6743.214.2012, GP.6743.83.2012, GP.6743.116.2012, GP.6743.55.2012, GP.6743.81.2012, GP.6743.119.2012);
- brak prawidłowo wypełnionego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:
  - nie została wskazana jednostka ewidencyjna, w której zlokalizowana jest działka gruntu wymieniona w oświadczeniu (GP.6743.97.2012, GP.6743.108.2012, GP.6743.123.2012, GP.6743.55.2012, GP.6743.52.2012);
  - nie wskazano tytułu prawnego do nieruchomości lub składający oświadczenie tytuł ten wskazał nieprawidłowo (GP.6743.107.2012, GP.6743.122.2012, GP.6743.219.2012, GP.6743.55.2012);
  - nieprawidłowo wypełniona została część oświadczenia, w której należy wskazać dokumenty, z których zgłaszający wywodzi prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w stosunku do jednej z nieruchomości wskazano dwa różne i wzajemnie wykluczające się tytuły prawne: prawo własności i stosunek zobowiązaniowy (GP.6743.102.2012);
  - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie zostało wypełnione w części, w której należy wskazać pełnomocnictwo do reprezentowania osoby prawnej, mimo że zostało ono złożone w imieniu osoby prawnej (GP.6743.199.2012, GP.6743.184.2012, GP.6743.219.2012, GP.6743.116.2012);
- brak terminu rozpoczęcia robót budowlanych określonego zgodnie z art. 30 ust. 5 Prawa budowlanego (GP.6743.24.2012, GP.6743.156.2012, GP.6743.52.2012, GP.6743.170.2012, GP.6743.119.2012, GP.6743.102.2012, GP.6743.151.2012, GP.6743.133.2012, GP.6743.23.2012, GP.6743.214.2012, GP.6743.219.2012, GP.6743.199.2012);
  - b/ w sprawach zakończonych decyzjami o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę:
- brak pełnomocnictwa upoważniającego do występowania w imieniu inwestora (56/2012, 73/2012, 126/2012, 132/2012, 166/2012, 172/2012, 178/2012, 179/2012, 182/2012, 183/2012, 184/2012);

- brak dokumentów potwierdzających uprawnienia osoby podpisującej wniosek i oświadczenie do działania w imieniu inwestora (171/2012);
- brak warunków przyłączenia projektowanej inwestycji do sieci elektroenergetycznej (43/2012, 83/2012, 164/2012);
- brak opinii o poziomie wód gruntowych sporządzonej przez osobę do tego uprawnioną (130/2012);
- brak prawidłowo wypełnionego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:
  - dokonano poprawek, które zostały opatrzone nieczytelnym podpisem (179/2012);
  - wśród wskazanych dokumentów, mających potwierdzać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nie została wskazana zgoda współwłaścicieli nieruchomości, mimo że zostali oni wymienieni w stosownej rubryce (133/2012);
  - nie została wpisana miejscowość i data sporządzenia oświadczenia (133/2012);
  - nie został wskazany dokument tożsamości, którym legitymuje się składający oświadczenie (138/2012);
  - nie została wskazana jednostka ewidencyjna, w której zlokalizowana jest nieruchomość wskazana w oświadczeniu (164/2012, 171/2012);
  - nieprawidłowo został wskazany współwłaściciel nieruchomości (152/2012);
  - nie został wskazany nr działki, której dotyczy oświadczenie (174/2012);
- brak oświadczenia projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i przepisami (126/2012, 147/2012, 162/2012);
- brak projektu budowlanego spełniającego wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego:
  - opis stanu istniejącego zawarty w projekcie jest niezgodny ze stanem faktyczny utrwalonym w aktach sprawy (162/2012);
  - występują różnice między częścią rysunkową, a częścią opisową projektu budowlanego (174/2012);
  - brak części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu sporządzonej na aktualnej mapie do celów projektowych (126/2012, 177/2012, 136/2012);
  - brak legendy w projekcie zagospodarowania terenu (127/2012);
  - w projekcie zagospodarowania terenu nie wskazano odległości obiektu od granic działki i obiektów istniejących (130/2012).



## **6. Pozytywnie pomimo stwierdzonych nieprawidłowości ocenia się sposób oznaczania adresatów decyzji.**

Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zmianami) stronami mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a gdy chodzi o państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne i organizacje społeczne - również jednostki nie posiadające osobowości prawnej.

Decyzja nr 90/2012 wydana została na rzecz spółki cywilnej – podmiotu, który nie posiada osobowości prawnej, natomiast decyzje oznaczone nr 147/2012, 177/2012, 136/2012 na rzecz podmiotu nieposiadającego zdolności do czynności prawnej, tj. podmiotu prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą. W decyzji nr 152/2012 organ określił jej adresata niezgodnie z treścią złożonego wniosku.

W związku z powyższym, wobec dokonanych ustaleń, ocen i wniosków, przedstawionych w wystąpieniu pokontrolnym, działając na podstawie art. 46 ust. 3 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2011 r. Nr 185, poz. 1092) oraz § 23 ust. 3 pkt 1 Zarządzenia Wojewody Lubuskiego z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie organizacji działalności kontrolnej wykonywanej przez wojewodę zalecam:

1. Prawidłowe wykorzystanie przekazanych informacji o nieprawidłowościach dotyczących działalności Starosty Strzelecko-Drezdeneckiego jako organu administracji architektoniczno-budowlanej,
2. Prowadzenie postępowań zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane oraz Kodeks postępowania administracyjnego, a w szczególności:
  - a. rozpatrywanie formalnie kompletnych wniosków o pozwolenie na budowę,
  - b. przyjmowanie zgłoszeń dotyczących budowy lub wykonywania robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę i spełniających wymagania określone w art. 30 ust. 2 i ust. 5 Prawa budowlanego w zakresie kompletności i terminu rozpoczęcia robót,
  - c. stosowanie wzorów decyzji o pozwoleniu na budowę określonych w rozporządzeniu w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę,

- d. sprawdzanie oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane pod kątem prawidłowości ich wypełnienia, zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę,
- e. dokonywanie weryfikacji projektu budowlanego pod kątem kompletności i zgodności z przepisami oraz wykonania przez uprawnione osoby,
- f. sprawdzanie uiszczenia należnej opłaty skarbowej, a w razie potrzeby wzywanie wnioskodawców do jej uiszczenia,
- g. prawidłowe określanie adresatów decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wobec powyższego proszę o przedstawienie, w terminie 60 dni od dnia doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji na temat wykonania powyższych zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

Od niniejszego wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

WOJEWODA LUBUSKI

Marcin Jabłoński