



Prezydent Miasta Sopotu

Or.1710.16.2012

Sopot, dnia 18 marca 2013 r.

Szanowny Pan  
Ryszard Stachurski  
WOJEWODA POMORSKI

Polecony  
19 marca 2013r.

Odpowiadając na Wystąpienie pokontrolne z dnia 22 lutego 2013 r. WI-I.431.2.2012.EK (data wpływu 27.02.2013 r.) poniżej przedstawiam informację o wykorzystaniu zaleceń pokontrolnych celem usunięcia stwierdzonych uchybień.

Wszyscy pracownicy Wydziału Urbanistyki i Architektury zostali zobowiązani do stosowania się do zaleceń i wniosków zawartych w pkt IV wymienionego wystąpienia podczas prowadzenia postępowań administracyjnych.

Pracownicy Wydziału otrzymali stosowne upoważnienia do podpisywania pism kierowanych na zewnątrz urzędu oraz nowe zakresy obowiązków, odpowiedzialności i uprawnień, w których zawarto umocowanie do wykonywania tych czynności.

Mam nadzieję, że stwierdzone przez Zespół kontrolny uchybienia popełniane przez pracowników nie będą miały już miejsca, a wszystkie uwagi przyczynią się do prawidłowego i terminowego prowadzenia postępowań oraz rozstrzygnięć zgodnych z obowiązującymi przepisami.

Z wyrazami szacunku

z up. Prezydenta Miasta

Joanna Cichocka-Gula  
Wiceprezydent Miasta

Urząd Miasta Sopotu  
ul. Tadeusza Kościuszki 25/27, 81-704 Sopot  
tel.: (+48 58) 52 13 601, fax: (+48 58) 551 01 33  
www.sopot.pl



## WOJEWODA POMORSKI

WI-I.431.2.2012.EK

Gdańsk, dnia 22 lutego 2013r.

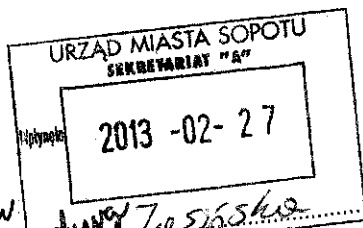
Kancelaria Ogólna UM Sopot  
3925 / 2013, 2013-02-27



222231

28.02.2013.

wychiast org: Kuch  
Czochwa i po



Pan:  
Jacek Karnowski  
Prezydent Miasta Sopotu  
ul. Kościuszki 25/27  
81-704 Sopot

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Sekretarz Miasta Sopotu na podstawie art.28 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U.Nr 31, poz.206 z późn.zm.) czynności kontrolne w Urzędzie Miasta Sopotu w Wydziale Urbanistyki i Architektury, ul.Kościuszki 25/27 w Sopocie w dniach 11-12 grudnia 2012r. przeprowadził Zespół Kontrolny w składzie:

- 1) Elżbieta Kalkowska – zastępca kierownika Oddziału Orzecznictwa i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Infrastruktury Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku – kierownik zespołu, na podstawie pisemnego upoważnienia nr WI/43/2012 z dnia 10 grudnia 2012r., wydanego z upoważnienia Wojewody Pomorskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury;
- 2) Dariusz Ocelewicz – starszy inspektor wojewódzki Wydziału Infrastruktury Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku – członek zespołu, na podstawie pisemnego upoważnienia nr WI/42/2012 z dnia 10 grudnia 2012r., wydanego z upoważnienia Wojewody Pomorskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury ,
- 3) Alina Ostaszewska – inspektor wojewódzki Wydziału Infrastruktury Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku – członek zespołu, na podstawie pisemnego upoważnienia nr WI/41/2012 z dnia 10 grudnia 2012r., wydanego z upoważnienia Wojewody Pomorskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury.

#### I. Temat, zakres i okres objęty kontrolą:

- Ocena realizacji zadań związanych ze stosowaniem przez organ administracji architektoniczno-budowlanej ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane oraz aktów komplementarnych zarówno w zakresie podstawy prawnej rozstrzygnięć, procedury i terminowości załatwiania spraw, jak i kompletności dokumentów składanych przy wniosku o pozwolenie na budowę oraz zgłoszeniu robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę.
- Okres objęty kontrolą – 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku.

#### II. Ocena:

Wykonywanie zadań w kontrolowanym zakresie ocenia się **pozytywnie z uchybieniami**.

#### III. Ustalenia:

W Urzędzie Miasta Sopotu w Wydziale Urbanistyki i Architektury sprawami dotyczącymi zatwierdzania projektu budowlanego i udzielania pozwoleń na budowę zajmują się pracownicy merytoryczni.

Bezpośredni nadzór nad prawidłowym wykonywaniem zadań tego wydziału sprawuje Pan Krzysztof Swędryński - Naczelnik Wydziału. Zadania te wykonuje na podstawie Upoważnienia Prezydenta Miasta Sopotu Nr Or.0052.18.2011 z dnia 1 kwietnia 2011 roku,

POMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W GDAŃSKU  
Wydział Infrastruktury

ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, tel./fax.: 58 30 77 482  
www.gdansk.uw.gov.pl, e-mail: wi@gdansk.uw.gov.pl

upoważniającego do wydawania decyzji administracyjnych i podpisywania pism w zakresie zadań Wydziału Urbanistyki i Architektury, Upoważnienia Nr 005219.2011 z dnia 1 kwietnia 2011 roku, upoważniającego do wydawania decyzji administracyjnych i podpisywania pism w sprawach z zakresu zadań Wydziału Urbanistyki i Architektury oraz Upoważnienia Nr Or.0052.20.2011 z dnia 1 kwietnia 2011 roku, upoważniającego do składania wspólnie z Wiceprezydentem Miasta Sopotu oświadczeń woli w imieniu Gminy Miasta Sopotu w zakresie zarządu mieniem w sprawach związanych z zakresem działania Wydziału Urbanistyki i Architektury.

Ponadto zastępstwo w tym zakresie, w czasie nieobecności Naczelnika, sprawuje Pani Krystyna Kowalska – Zastępca Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury na podstawie upoważnień Nr: Or.0052.22.2011 z dnia 1 czerwca 2011r., Or.0052.23.2011 z dnia 1 czerwca 2011r., Or.0052.24.2011 z dnia 1 czerwca 2011r.

W Wydziale tym zatrudnionych jest 12 pracowników:

- P. Krzysztof Swędrzyński – Naczelnik Wydziału – wykształcenie wyższe techniczne (architektura + uprawnienia architektoniczne i budowlane),
- P. Krystyna Kowalska – zastępca Naczelnika Wydziału – wykształcenie wyższe administracyjne i podyplomowe urbanistyczne (uprawnienia budowlane),
- P. Małgorzata Jabłońska – główny specjalista – wykształcenie wyższe techniczne i podyplomowe konserwacja zabytków (architektura + uprawnienia architektoniczne),
- P. Renata Krawczykowska – inspektor – wykształcenie wyższe techniczne (architektura),
- P. Tamara Śniowska - inspektor – wyższe wykształcenie techniczne i podyplomowe urbanistyczne (architektura + uprawnienia architektoniczne i urbanistyczne),
- P. Marek Michowski – inspektor – wykształcenie wyższe techniczne (architektura + uprawnienia architektoniczne)
- P. Agata Szymkowiak – inspektor – wykształcenie wyższe techniczne (architektura),
- P. Danuta Żywno – inspektor – wykształcenie wyższe techniczne (budownictwo lądowe + uprawnienia budowlane),
- P. Teresa Ceran – główny specjalista – wykształcenie wyższe techniczne + podyplomowe urbanistyczne (budownictwo lądowe + uprawnienia budowlane),
- P. Dorota Ławrynowicz – główny specjalista – wykształcenie wyższe techniczne + podyplomowe urbanistyczne (architektura + uprawnienia architektoniczne),
- P. Wanda Masztalerz – inspektor – wykształcenie wyższe (mgr wychowania fizycznego),
- P. Beata Jasek – inspektor – wykształcenie wyższe techniczne (architekt krajobrazu).

W wyniku kontroli ustalono, że w okresie objętym kontrolą tj.

- w 2010 roku wydano 323 decyzji o pozwoleniu na budowę i przyjęto 351 zgłoszeń robót budowlanych,
- w 2011 roku wydano 475 decyzji o pozwoleniu na budowę i przyjęto 358 zgłoszeń robót budowlanych.

Kontroli poddano 22 postępowań w sprawie pozwoleń na budowę oraz 19 wniosków zgłoszeń robót budowlanych nie wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W wyniku przeprowadzonej kontroli zespół kontrolujący ustalił, że w okresie objętym kontrolą tj. od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2011 roku w skontrolowanych dokumentach stwierdzono wiele nieprawidłowości, które miały charakter powtarzalny i występowały w znaczącej liczbie skontrolowanych dokumentów.

W zakresie prowadzenia postępowań o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- organ nie zawsze stosował wzór decyzji o pozwoleniu na budowę i wzór oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane określonych w załącznikach do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. 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. Nr 120, poz. 1127 z późn. zm). Zauważono, że nie zawsze do oświadczeń dołączane są pełnomocnictwa, a poza tym nie wykreślano ze wzoru niepotrzebnych informacji i nie zawsze wpisywano niezbędne;
- nieprawidłowo wypełnione druki oświadczeń o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
    - brak daty lub błędna data zgody współwłaściciela na wykonywanie robót budowlanych objętych wnioskiem,
    - brak lub błędne określenie tytułu, z którego wynika prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
    - oświadczenie podpisuje inwestor, a współwłaściciel wyraża zgodę na wykonywanie robót budowlanych objętych wnioskiem,
    - oświadczenia składa się w oryginale,
    - w przypadku przejścia inwestycją (sieci, przyłącza) przez działki drogowe bądź inne nie należące do inwestora – winno być oświadczenie o dysponowaniu tymi działkami,
    - w przypadku docieplenia budynku wydzielonego po obrysie winno być oświadczenie również na działkę sąsiednią,
    - brak przywołania posiadania pełnomocnictwa do reprezentowania spółki,
    - oświadczenie wspólnoty mieszkaniowej podpisuje jej zarząd
  - po postanowieniu o uzupełnieniu dokumentacji brak ponownego zawiadomienia z art.10 Kpa;
  - zawiadomienia o wszczęciu postępowań oraz inne pisma winny być podpisywane przez osoby mające do tych czynności upoważnienia, każdy pracownik, który podpisuje pisma wysyłane z urzędu, w zakresie swoich czynności winien mieć umocowanie do tych czynności;
  - pełnomocnictwa znajdujące się w aktach sprawy winny być oryginalne bądź potwierdzone za zgodność i zawierać stosowną opłatę skarbową;
  - zawiadomienie o wszczęciu postępowania i decyzja nie zawsze była dostarczona wszystkim stronom postępowania;
  - należy zwrócić uwagę na podstawę prawną w decyzjach i postanowieniach - decyzja zmiany sposobu użytkowania w podstawie prawnej winna mieć również art.71 ustawy Prawo budowlane;
  - zakres wydawanych decyzji nie zawsze jest zgodny z treścią złożonych wniosków;
  - przerwanie procedowania z danego wniosku skutkuje umorzeniem postępowania z tego wniosku;
  - w jednym przypadku stwierdzono brak informacji BIOZ;
  - w jednym przypadku stwierdzono brak charakterystyki energetycznej;
  - w opisie do projektu zagospodarowania terenu brak odniesienia do spełnienia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - projekt budowlany winien zawierać elementy zawarte w rozporządzeniu dot. szczegółowego zakresu projektu budowlanego – daty na oświadczeniu projektantów;
  - brak w aktach zwrotek;
  - akta sprawy nie były spięte;
  - w aktach sprawy znajdują się podwójne wnioski (w aktach brak jest zakończenia postępowania z pierwszego wniosku).

Podczas kontroli wniosków obejmujących roboty budowlane wymagające zgłoszenia zgodnie z art. 30 ustawy Prawo budowlane, stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- niewypełnione właściwie druki oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane

- w przypadku przejścia inwestycją (sieci, przyłącza) przez działki drogowe bądź inne nie należące do inwestora – winno być oświadczenie o dysponowaniu tymi działkami,
  - brak uchwały wspólnoty mieszkaniowej o przystąpieniu do robót objętych wnioskiem,
  - brak określenia tytułu, z którego wynika prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
  - oświadczenia składa się w oryginale,
- w postanowieniach nakładano nierealne terminy do uzupełnienia wniosków, co jest tym bardziej niezrozumiałe, że termin do wniesienia sprzeciwu liczy się dopiero od czasu uzupełnienia wniosku po postanowieniu. Ponadto w postanowieniach o uzupełnieniu wniosków i decyzjach sprzeciwu należy podawać właściwą podstawę prawną, nałożone obowiązki również winny być uzasadnione przepisem prawa;
  - w jednym przypadku przedłużono termin postanowienia nakładającego obowiązek uzupełnienia wniosku;

Do tego punktu pismem z dnia 08.02.2013r. wniesiono zastrzeżenia o następującej treści: „Skoro czas określony w postanowieniu na uzupełnienia przerywa bieg terminu do wniesienia sprzeciwu, to na podstawie art.77 § 2 Kpa nie widzimy przeszkód, aby wydłużyć go Inwestorowi.”

Wyjaśniam - art. 77 § 2 Kpa odnosi się postanowień dotyczących przeprowadzenia dowodu. W myśl art.75 § 1 Kpa jako dowód w postępowaniu administracyjnym należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny.

Postanowienie wydane trybie art.30 ust.2 ustawy Prawo budowlane, mające na celu uzupełnienia zgłoszenia, nie można uznać za dowód w myśl powyższego przepisu art.75 Kpa.

Wydając postanowienie w trybie art.30 ust.2 ustawy Prawo budowlane, nakładające na zgłaszającego obowiązek uzupełnienia zgłoszenia w określonym terminie brakujących dokumentów, w pouczeniu wskazuje się, iż w przypadku ich niepełnienia organ wnosi sprzeciw.

Ponadto przepisy prawa nie przewidują formy zmiany postanowienia. W świetle powyższego brak jest podstaw do zmiany terminu postanowienia. Dlatego też należy wyznaczyć inwestorowi taki termin, który umożliwiłoby prawidłowe wykonanie obowiązku.

- pisma winny być podpisywane przez osoby mające do tych czynności upoważnienia, każdy pracownik, który podpisuje pisma wysyłane z urzędu, w zakresie swoich czynności winien mieć umocowanie do tych czynności;
- w przypadku uzupełnienia wniosku zgodnie z postanowieniem fakt ten należy odnotować wraz z podaniem daty uzupełnienia;
- w przypadku zmiany sposobu użytkowania należy dołączyć zaświadczenie o zgodności zamierzenia z ustaleniami planu;

Do tego punktu pismem z dnia 08.02.2013r. wniesiono zastrzeżenia o następującej treści: „Mam wątpliwości co do konieczności załączania przez Inwestora zaświadczenia o zgodności zamiaru zmiany sposobu użytkowania z ustaleniami miejscowego planu (postępowanie zgłoszeniowe). Moim zdaniem przepis ten ma zastosowanie wówczas, gdy organ przyjmujący zgłoszenie jest innym organem niż organ wydający zaświadczenie np. starosta Wejherowski i burmistrz Redy. Sopot jest miastem na prawach powiatu (dwa w jednym) i w tej sytuacji żądanie od inwestora zaświadczenia, poświadczającego stan prawny znany organowi z urzędu, jest wbrew przepisowi art.220 § 1 pkt 1 Kpa, który stanowi, że organ nie może żądać zaświadczenia na potwierdzenie faktów lub stanu, jeżeli znane są one organowi z urzędu oraz wbrew zasadzie szybkości postępowania określonej w art.12 § 1 i 2 Kpa.”

Wyjaśniam – zgodnie z art.71 ust.2 pkt 4 ustawy Prawo budowlane do zgłoszenia należy dołączyć zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem dołączenie tego zaświadczenia jest wymagane prawem. W przypadku niezgodności z ustaleniami planu Inwestor dalej nie inwestuje w opracowanie dokumentacji koniecznej do zgłoszenia.

Powyższe zaświadczenie wydaje się w formie postanowienia, na które służy zażalenie do SKO, co jest uprawnieniem Inwestora.

Jednocześnie należy wskazać, iż ustalenia planu są znane organowi a nie stronie.

- zarządca nieruchomości może występować w imieniu wspólnoty tylko wówczas gdy posiada do tego upoważnienie;
- w jednym przypadku stwierdzono brak mapy z naniesioną planowaną inwestycją;
- wspólnota mieszkaniowa do wniosku winna dołączyć uchwałę o wyborze zarządu, który reprezentuje ją na zewnątrz.

#### IV. Zalecenia i wnioski.

Mając powyższe na uwadze, podczas prowadzonych postępowań administracyjnych należy stosować się do następujących zaleceń:

- stosować wzory decyzji o pozwoleniu na budowę oraz oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane określone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. 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. Nr 120, poz. 1127 z późn. zm). Szczególną uwagę należy zwrócić na właściwe oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane- wykreślanie niepotrzebnych i wpisywanie koniecznych informacji, dołączanie pełnomocnictw w oryginale lub potwierdzonych za zgodność z oryginałem. Oświadczenie to składane jest pod rygorem odpowiedzialności karnej, zatem prawidłowe jego wypełnienie ma szczególne znaczenie w toku ewentualnych postępowań karnych;
- zawiadomienia o wszczęciu postępowań oraz inne pisma winny być podpisywane przez osoby mające do tych czynności upoważnienia, każdy pracownik, który podpisuje pisma wysyłane z urzędu, w zakresie swoich czynności winien mieć umocowanie do tych czynności;
- należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że zgodnie z art. 35 kpa postępowanie administracyjne winno być zakończone w terminie 30 dni, termin dla wydania decyzji o pozwoleniu na budowę określony w ustawie Prawo budowlane na 65 dni dotyczy naliczania kar na organ, postępowanie winno być wszczęte niezwłocznie po złożeniu wniosku przez Inwestora, w przypadku konieczności przedłużenia postępowania należy strony o tym fakcie poinformować i wyznaczyć nowy termin załatwienia sprawy. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania po upływie miesiąca od złożenia wniosku jest naruszeniem przepisów kpa;
- zmiana sposobu użytkowania podlega regulacjom art.71 ustawy prawo budowlane, w przypadku przebudowy związanej ze zmianą sposobu użytkowania w podstawie prawnej decyzji o pozwoleniu na roboty budowlane należy przywołać również odpowiednio art.71 ustawy prawo budowlane, wniosek winien zawierać wszystkie elementy wymienione w ust.2.;
- w postanowieniach o uzupełnieniu zgłoszeń lub dokumentacji projektowej, przy nałożonych obowiązkach należy podawać właściwą podstawę prawną. Z uwagi na fakt odliczania z czasu

trwania postępowania okresu od wydania postanowienia do dokonania uzupełnienia, terminy w nim wyznaczone winny być odpowiednio dopasowane do rodzaju wymaganych uzupełnień. Sprawy zgłoszeń i pozwoleń na budowę są sprawami wnioskowymi i organ aab winien mieć na uwadze przede wszystkim interes inwestora. Wszystkie nałożone w postanowieniach obowiązki winny być poparte odpowiednim przepisem prawa i szczegółowo wyjaśnione;

- pełnomocnik dla reprezentowania strony w postępowaniu winien złożyć stosowne pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową, informowanie innych osób o przebiegu postępowania jest naruszeniem przepisów Kpa,
- projekt budowlany winien być dostosowany do specyfiki i charakteru obiektu i zawierać wszystkie elementy wymienione w art. 34 ust. 3 ustawy Prawo budowlane oraz określone w rozporządzeniu o zakresie i formie projektu,

Informując o powyższym, uprzejmie proszę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych uchybień.

Jednocześnie proszę poinformować Wojewodę Pomorskiego, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego o sposobie wykorzystania w/w uwag i wniosków oraz wykonaniu zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

WOJEWODA POMORSKI

*Ryszard Stachurski*

**Otrzymują:**

1. Adresat,
2. Wydział Nadzoru i Kontroli PUW,
3. a/a.