



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

22 lutego 2024 r.

KW-WP.1712.24.2023.AMR

**Pani
Dorota Stegienka
Burmistrz Dzielnicy Ochota
m.st. Warszawy**

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy (z późn. zm.), w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Urzędzie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w okresie 18.04 - 31.05.2023 r. z przerwą w dn. 2.05 oraz 8-19.05.2023 r., w zakresie prawidłowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w Urzędzie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w roku 2022, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 5 czerwca 2023 r., stosownie do § 32 ust. 5 Zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), przekazuję Pani niniejsze wystąpienie pokontrolne nieuwzględniające złożonych przez Panią zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.

W dn. 3.01.2024 r. Biuro Kontroli przedstawiło stanowisko w sprawie złożonych zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego wraz z uzasadnieniem. Wobec nieprzekazania we wskazanym terminie 7 dni, tj. do 12.01.2024 r., informacji o akceptacji sporządzonego Projektu wystąpienia bądź jej braku, na podstawie § 37 ust. 4 Zarządzenia przyjęto, iż jego treść została przez Panią zaakceptowana, co potwierdzono 6.02.2024 r. w kontakcie roboczym z Urzędem Dzielnicy Ochota.

Ustalono, że w badanym okresie, tj. od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ochota (zwanym dalej WAB) wydano 66 decyzji z wniosku o pozwolenie na budowę/rozbiórkę. W okresie tym zarejestrowano 83 wnioski o pozwolenie na budowę/rozbiórkę. W dniu rozpoczęcia kontroli dane wszystkich powyższych decyzji oraz dane 73 wniosków znajdowały się w wyszukiwarce publicznej RWDZ udostępnionej przez GUNB na stronie <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>. Dane dotyczące pozostałych wniosków zostały wprowadzone w toku kontroli.

Kontrolą objęto 8 wybranych postępowań¹ zakończonych wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Sprawdzenie ww. decyzji oraz poprzedzających ich wydanie postępowań wykazało, że:

1. Wydano 4 decyzje o pozwoleniu na budowę² pomimo istniejących nieprawidłowości w dokumentacji projektowej, a w szczególności:
 - a) w 3 przypadkach³ zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu niezgodny z przepisami techniczno-budowlanymi lub którego zgodność z tymi przepisami nie była możliwa do sprawdzenia, czym naruszono art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴ (dalej: Prawo budowlane), tj.:
 - decyzją nr 37/2022 udzielono pozwolenia na budowę z naruszeniem przepisu § 12 ust. 4 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁵ (dalej: Warunki Techniczne), gdyż zaprojektowano ścianę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicy działki oraz w odległości ok. 3 m od ściany budynku na działce sąsiedniej. Zgodnie z ww. przepisem w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej możliwa była budowa budynku ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia m.in. przepisów § 271 Warunków Technicznych, tj. zachowania odpowiedniej odległości między budynkami, w tym przypadku 8 m. Zachowanie powyższej odległości, konieczne co do zasady, nie obowiązywałoby gdyby projektowana ściana była ścianą oddzielenia pożarowego. Wzmianka projektanta w opisie technicznym, że „Ze względu na zwarty typ zabudowy (...) zastosowano ściany oddzielenia pożarowego na granicach z sąsiadami” nie oznaczała, że projektowana ściana miała właściwości ściany oddzielenia pożarowego, tj. odpowiednią klasę odporności ogniowej oraz dymoszczelności. Na rysunkach rzutów i przekroju oraz w opisie technicznym brak było oznaczenia powyższych parametrów a zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego⁶ (dalej: rozporządzenie w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego) elementy oddzielenia przeciwpożarowego powinny posiadać oznaczenia klas odporności ogniowej lub dymoszczelności;
 - decyzją nr 9/2022 udzielono pozwolenia na budowę z naruszeniem przepisu § 13 ust. 1 pkt 1 Warunków Technicznych, gdyż zatwierdzono lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym część pomieszczeń od strony wschodniej przeznaczonych na pobyt ludzi nie posiadała odpowiedniego naturalnego oświetlenia. Ustalono, że

¹ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 18/2022, 43/2022, 9/2022, 51/2022, 37/2022, 35/2022, 22/2022, 60/2022;

² Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 18/2022, 9/2022, 37/2022, 22/2022;

³ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 37/2022, 9/2022, 18/2022;

⁴ Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.;

⁵ j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225;

⁶ j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679;

projektowany budynek o wysokości 13 m został usytuowany w odległości ok. 18 m od istniejącego na działce sąsiedniej nr 77/2, budynku o wysokości 28 m. Maksymalna wysokość przesłaniania w planowanym budynku wynosiła ok. 25 m i była znacząco większa od odległości między omawianymi budynkami. Uwzględniając dodatkowo usytuowanie względem siebie obu budynków oraz znaczną szerokość elewacji zachodniej istniejącego budynku, spełnienie warunku umożliwiającego naturalne oświetlenie wszystkich pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w projektowanym budynku nie było w tej sytuacji możliwe;

- w 2 przypadkach⁷ zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu w sytuacji braku możliwości obligatoryjnego sprawdzenia (art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego) zgodności projektu zagospodarowania działki z przepisami techniczno-budowlanymi gdyż dokumentacja projektowa nie zawierała:

w przypadku decyzji nr 9/2022:

- ✓ rysunku wykazującego, że pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi na parterze projektowanego budynku od strony zachodniej będą posiadały naturalne oświetlenie zgodne z normą określoną w § 13 ust. 1 pkt 1 Warunków Technicznych oraz,
- ✓ graficznej analizy nasłonecznienia, z której wynikałoby, że czas nasłonecznienia przynajmniej 1 pokoju mieszkalnego w każdym z projektowanych lokali mieszkalnych ma zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 7.00-17.00 zgodnie z normą § 60 Warunków Technicznych.

Co prawda Pani Burmistrz w odniesieniu do obu powyższych przypadków wskazała, że „(...) z treści całości projektu wynikało, że spełnia on wymagania przepisów. Opis projektu architektoniczno-budowlanego zawiera informację, że budynek zaprojektowano tak, aby zapewnić odpowiedni czas nasłonecznienia (min. 3 h w dniach równonocy w godz. 7-17) przynajmniej jednego pokoju w każdym mieszkaniu oraz odległości od innych obiektów umożliwiały naturalne oświetlenie pomieszczeń na pobyt ludzi. Informację zawarto w pkt 1.6 na str. 17 opisu. Ponadto projekt został uzgodniony bez zastrzeżeń pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przez rzeczoznawcę ds. sanitarnohigienicznych (o czym mowa w § 17 ust. 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych). Projektant złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego”.

Jednakże to analiza nasłonecznienia wykonana odpowiednią metodą graficzną, a nie stwierdzenie projektanta, że norma nasłonecznienia jest zachowana, powinno stanowić przedmiot badania organu. Brak w dokumentacji projektowej ww. analizy,

⁷ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 18/2022, 9/2022;

której wyniki stanowiłyby dokładny czas operowania promieni słonecznych w odpowiednich pomieszczeniach lokali mieszkalnych w dniach równonocy w godzinach 7.00-17.00, w konsekwencji uniemożliwił dokonanie obligatoryjnego sprawdzenia przez organ zgodności projektu zagospodarowania działki z przepisami, w tym m.in. techniczno-budowlanymi zawartymi w § 60 Warunków Technicznych;

w przypadku decyzji nr 18/2022:

- ✓ brak było informacji, czy na elewacji zachodniej w istniejącym budynku Centrum Dydaktycznego Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego (dalej: WUM) nie znajdują się okna pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Powyższe było istotne, gdyż zaprojektowane dodatkowe miejsca postojowe na istniejącym parkingu liczącym w sumie 57 miejsc zostały zlokalizowane w odległości ok. 6,5 m od zachodniej ściany tego budynku. Zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 1 lit. b Warunków Technicznych odległość stanowisk postojowych od m.in. okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku oświaty i wychowania, nie może być mniejsza niż 10 m w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie. Co prawda Pani Burmistrz wyjaśniła, że na podstawie znajdującego się w WAB projektu budowlanego, zatwierdzonego decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 107/2004 z 15.06.2004 r. można stwierdzić, że w omawianej ścianie znajdują się okna pomieszczeń nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj. okna klatki schodowej i korytarza, jednakże fakt zatwierdzenia projektu budowlanego 19 lat temu, nie oznaczał, że aktualny układ pomieszczeń budynku WUM odpowiada rysunkom z tego projektu. Brak informacji, w której projektant potwierdziłby taki stan rzeczy, uniemożliwiał organowi prawidłową ocenę przedłożonego do zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki;

- b) w postępowaniu zakończonym decyzją nr 22/2022 zatwierdzono niekompletną dokumentację projektową, czym naruszono art. 35 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, gdyż w aktach sprawy brak było załącznika do decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej: MWKZ) stanowiącego ostemplowaną przez ten organ dokumentację projektową. Ponadto projekt architektoniczno-budowlany nie zawierał rysunków istniejących i projektowanych elewacji. Ponieważ decyzja MWKZ udzielała zgody na wymianę okien w budynku zlokalizowanym na terenie wpisanym do rejestru zabytków, pod warunkiem zachowania istniejących podziałów i rozmiarów wymienianych okien, odpowiednie rysunki były niezbędne organowi do oceny spełnienia zaleceń MWKZ.

Co prawda Pani Burmistrz wyjaśniła, że „Inwestycja wymiany okien była przedmiotem zgłoszenia złożonego przez inwestorów 16 maja 2022 r. Do zgłoszenia załączono kopię decyzji MWKZ z 25 stycznia 2022 r. Zgłoszenie przyjęto bez sprzeciwu. Dokumentacja przekazana dodatkowo przez inwestora drogą mailową, była informacją, że zamierzenie inwestora, dotyczące wymiany okien, jest uzgodnione z konserwatorem i będzie realizowane odrębną procedurą”, to jednak zgłoszenie zamiaru wymiany okien wpłynęło do organu po 26 dniach

od daty wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatwierdzony projekt architektoniczno-budowlany będący załącznikiem do decyzji o pozwoleniu na budowę zawierał na str. 6 w pkt 6.1 zapis dot. wymiany stolarki okiennej: „Okna zostaną wymienione na nowe, szczelne, odtworzone w najmniejszym szczególe, zgodnie z rysunkami (...) Klamki okucia wykorzystane z okien archiwalnych.” W dokumentacji projektowej brak było rysunków potwierdzających powyższe stwierdzenie projektanta a akta sprawy nie zawierały informacji, że wymiana okien będzie realizowana odrębną procedurą w późniejszym terminie;

Zaznaczyć trzeba, że w żadnym z ww. 4 postępowań, w toku prowadzonego postępowania nie zobowiązano inwestora w formie postanowienia do usunięcia wymienionych nieprawidłowości, czym naruszono art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

2. W 3 przypadkach¹⁵ naruszono § 15 ust. 2 w zakresie pkt 1, 3 i 9 rozporządzenia w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego poprzez zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu, który nie zawierał m.in. orientacji położenia działki w stosunku do sąsiednich terenów¹⁶, wymiarów projektowanego obiektu¹⁷, oznaczenia istniejących i projektowanych wjazdów na parking¹⁸ oraz powierzchni biologicznie czynnej na dachu budynku¹⁹.
Dodatkowo w 2²⁰ z ww. 3 przypadków brak było na mapie podpisu wykonawcy prac geodezyjnych pod oświadczeniem o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji. Powyższe było konieczne, zgodnie z art. 34b Prawa budowlanego, do uznania, że projekt zagospodarowania terenu wykonano na mapie do celów projektowych.
3. W 3 postępowaniach²¹ nie wezwano inwestora do złożenia prawidłowo wypełnionego druku oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, tj. zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu w sprawie wzoru oświadczenia²² a mianowicie:
 - oświadczenie dot. postępowania zakończonego decyzją nr 22/2022 zostało złożone wspólnie przez dwoje inwestorów na jednym formularzu, pomimo że w pouczeniu ww. wzoru wskazano, że w przypadku, gdy do złożenia oświadczenia zobowiązanych jest kilka osób, każda z tych osób składa oświadczenie oddzielnie na osobnym formularzu;
 - w oświadczeniu dot. postępowania zakończonego decyzją nr 51/2022 brak było danych osoby upoważnionej do złożenia oświadczenia w imieniu inwestora będącego osobą prawną;

¹⁵ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 18/2022, 9/2022, 60/2022;

¹⁶ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 18/2022, 9/2022, 60/2022;

¹⁷ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 60/2022;

¹⁸ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 18/2022;

¹⁹ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 18/2022, 9/2022;

²⁰ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 9/2022, 60/2022;

²¹ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 22/2022, 51/2022, 37/2022;

²² Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (Dz. U. 2021 r., poz. 1170)

- w oświadczeniu dot. postępowania zakończonego decyzją nr 37/20 w rubryce pod nazwą „Dane osoby upoważnionej do złożenia oświadczenia w imieniu inwestora” zostały wpisane dane osoby, która nie podpisała oświadczenia i która nie była do tego upoważniona.
4. W 3 postępowaniach²³ załączone do dokumentacji projektowej kopie uprawnień budowlanych projektantów lub projektantów sprawdzających nie zostały potwierdzone za zgodność z oryginałem przez osobę sporządzającą projekt, co naruszało art. 34 ust. 3d pkt 1 Prawa budowlanego.
5. W postępowaniu zakończonym decyzją nr 37/2022 naruszono art. 33 ust. 6 Prawa budowlanego, gdyż wezwano inwestora w trybie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego²⁴ (dalej: k.p.a.) do doręczenia decyzji lokalizacyjnej na budowę zjazdu oraz odstępstwa od przepisów Warunków Technicznych, które to dokumenty zgodnie z art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego nie stanowiły braków formalnych wniosku o pozwolenie na budowę.
6. W 3 postępowaniach²⁵ naruszono zasadę szybkości postępowania zawartą w art. 12 § 1 k.p.a. oraz nie wypełniono obowiązku załatwienia sprawy bez zbędnej zwłoki ujętego w art. 35 § 1 k.p.a., gdyż:
- decyzję nr 43/2022 wydano po upływie 43 dni licząc od dnia złożenia wniosku, pomimo że projekt budowlany został zatwierdzony wcześniej odrębną decyzją. Sprawa ta nie była szczególnie skomplikowana a więc zgodnie z art. 35 § 3 k.p.a. załatwienie jej powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca;
 - w postępowaniu zakończonym decyzją nr 60/2022 wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku po 23 dniach od daty jego wpływu, pomimo że zgodnie z art. 33 ust. 6 Prawa budowlanego wezwanie wnioskodawcy nie powinno nastąpić później niż po upływie 14 dni od dnia wpływu wniosku;
 - w postępowaniu zakończonym decyzją Nr 37/2022 postanowienie o podjęciu zawieszonego wcześniej postępowania zostało wydane po 24 dniach od daty złożenia wniosku w tej sprawie.
7. W przypadku 4 postępowań²⁶ naruszono zasadę czynnego udziału strony w postępowaniu określoną w art. 10 § 1 k.p.a., gdyż nie zawiadomiono stron postępowania o fakcie zebrania dowodów i materiałów w postępowaniu oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych

²³ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 35/2022, 51/2022, 37/2022;

²⁴ Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.

²⁵ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 43/2022, 60/2022, 37/2022;

²⁶ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 51/2022, 35/2022, 22/2022, 60/2022,

dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji. Ponadto w 2²⁷ z ww. 4 przypadków nie zawiadomiono ustanowionych stron o wszczęciu postępowania.

8. W 3 przypadkach²⁸ organ zawiesił postępowanie z naruszeniem art. 98 § 1 k.p.a., gdyż nie poinformował pozostałych stron postępowania o złożonym przez inwestora wniosku o zawieszenia postępowania z jednoczesnym wyznaczeniem stronom terminu do zgłoszenia ewentualnego sprzeciwu. Dodatkowo, w postępowaniu zakończonym decyzją nr 51/2022 organ podjął zawieszone na wniosek inwestora postępowanie, w sytuacji gdy inwestor nie wnioskował o takie działanie organu.
9. W 5 przypadkach²⁹ błędnie ustalono datę ostateczności decyzji wskazując datę o 1 - 2 dni późniejszą albo o 1 dzień wcześniejszą będącą jednocześnie ostatnim dniem terminu do wniesienia odwołania określonym w art. 129 § 2 k.p.a.
10. W postępowaniu zakończonym decyzją nr 37/2022 naruszono art. 76a § 2 k.p.a., gdyż kopia pełnomocnictwa załączonego do wniosku nie została poświadczona za zgodność z oryginałem.
11. W 2 przypadkach³⁰ nie wypełniono wymogów ustalonych w § 2 ust. 1 zarządzenia Nr 1793/2016 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 grudnia 2016 r. dot. złożenia oświadczenia o bezstronności w rozpatrywaniu sprawy.
12. W 3 przypadkach³¹ na 4 naruszono § 6 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowych³², gdyż decyzje zostały przekazane do Centrum Obsługi Podatnika w terminie od 2 do 8 miesięcy od dnia, w którym stały się ostateczne. Z wyjaśnień Pani Burmistrz wynikało, że są one wysyłane zbiorczo raz w roku, pomimo że powyższy przepis obliguje organ do przekazywania kopii decyzji o pozwoleniu na budowę do organu podatkowego w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana decyzja stała się ostateczna. Ponadto w piśmie do Centrum Obsługi Podatnika przekazującym zbiorczo 70 decyzji nie wskazano ich numerów, co uniemożliwiało weryfikację tego działania w poszczególnych przypadkach.
13. W 5 przypadkach³³ ostateczne decyzje przesłano do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dopiero po 3 - 8 miesiącach od dnia, w którym decyzje te stały się ostateczne, co naruszało art. 82b ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

²⁷ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 35/2022, 22/2022,

²⁸ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 9/2022, 51/2022, 37/2022;

²⁹ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 18/2022, 43/2022, 9/2022, 22/2022, 60/2022;

³⁰ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 43/2022, 37/2022;

³¹ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 18/2022, 9/2022, 37/2022;

³² Dz. U. z 2017 r., poz. 68, z późn. zm.;

³³ Dot. postępowań zakończonych wydaniem decyzji Nr: 18/2022, 43/2022, 9/2022, 37/2022, 22/2022;

14. W 5 przypadkach³⁴ naruszono art. 82b ust. 2 Prawa budowlanego, gdyż wnioski w sprawie pozwoleń na budowę były wprowadzane do rejestru wniosków i decyzji w systemie RWDZ dopiero po 23-573 dniach od daty ich wpływu, pomimo że przepis ten wymagał wprowadzania na bieżąco danych do prowadzonego w formie elektronicznej rejestru oraz przesyłania ich drogą elektroniczną do organu wyższego stopnia.

Ponadto wyniki kontroli pokazały przypadki prowadzenia postępowań lub sporządzania dokumentów bez należytej staranności, w tym m.in.:

- w 7 przypadkach³⁵ wydano decyzje zatwierdzające „projekt budowlany”, pomimo że zgodnie z art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę podlegał projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, a więc tylko część projektu budowlanego. Nie podlegał natomiast zatwierdzeniu przez organ projekt techniczny będący również częścią składową projektu budowlanego;
- w 3 przypadkach³⁶ zatwierdzono dokumentację projektową zawierającą elementy projektu technicznego, które co do zasady nie podlegały zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę;
- w postępowaniu zakończonym decyzją nr 9/2022 na wniosku inwestora o podjęcie zawieszonego postępowania brak było pieczęci organu dokumentującej fakt wpływu wniosku do organu oraz datę złożenia wniosku. Ponadto ww. decyzja zawierała nieprawidłową podstawę prawną, tj. art. 42 ust. 2 Prawa budowlanego, który został uchylony 19.09.2020 r. i art. 71 ust. 6 Prawa budowlanego dotyczący zmiany sposobu użytkowania obiektu, co nie było przedmiotem procedowanej sprawy;
- w postępowaniu zakończonym decyzją nr 51/2022 nie zweryfikowano wniosku inwestora, który jako organ administracji architektoniczno-budowlanej wskazał Mazowiecki Urząd Wojewódzki;
- w postępowaniu zakończonym decyzją nr 37/2022 organ skierował wezwanie na inny adres pełnomocnika niż wskazano we wniosku i oświadczeniu, co spowodowało zwrot korespondencji po 2 tygodniach z dopiskiem „adresat nieznan”;;
- w 2 przypadkach³⁷ w aktach sprawy brak było dokumentów, które zostały przedłożone dopiero w toku kontroli, tj.:
 - ✓ 21 szt. zwrotnych potwierdzeń odbioru poszczególnych pism organu wysłanych w trakcie prowadzonego postępowania – dot. decyzji nr 37/2022,

³⁴ Dot. decyzji Nr: 51/2022, 43/2022, 9/2022, 37/2022, 60/2022;

³⁵ Dot. decyzji Nr: 18/2022, 43/2022, 9/2022, 51/2022, 37/2022, 35/2022, 22/2022;

³⁶ Dot. decyzji Nr: 9/2022, 37/2022, 35/2022;

³⁷ Dot. decyzji Nr: 18/2022, 37/2022;

- ✓ odpowiedniego pełnomocnictwa dla osoby reprezentującej inwestora – dot. decyzji nr 18/2022.

W badanym okresie bezpośredni nadzór nad WAB sprawował Zastępca Burmistrza Dzielnicy Ochota Pan Grzegorz Wysocki.

7³⁸ z 8 kontrolowanych decyzji podpisał p. Jerzy Ustupski Główny specjalista w WAB. 1³⁹ decyzję podpisał p. Marcin Zabłocki Naczelnik WAB.

W związku ze skalą stwierdzonych nieprawidłowości działalność WAB dla Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy w zakresie poddanych kontroli należy ocenić negatywnie, gdyż na 8 sprawdzonych postępowań (100%):

- w 3 przypadkach (37%) doszło do naruszenia art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego a w 2 przypadkach (25%) sprawdzenie zgodności z wymogami ww. przepisu nie było możliwe z uwagi na brak odpowiednich informacji w dokumentacji projektowej;
- w 5 przypadkach (62%) błędnie ustalono datę ostateczności decyzji oraz nie wywiązano się z ustawowego obowiązku przesyłania w odpowiednim czasie kopii decyzji lub informacji o wydanych decyzjach do innych organów;
- w 4 przypadkach (50%) naruszono zasadę czynnego udziału strony w postępowaniu;
- w 3 przypadkach (37%) nie wezwano inwestora do złożenia prawidłowo wypełnionego druku oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zawieszono postępowanie z naruszeniem art. 98 § 1 k.p.a., nie dochowano zasady szybkości postępowania oraz zatwierdzono projekt zagospodarowania z naruszeniem przepisów rozporządzenia w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego;
- w 2 przypadkach (25%) nie złożono oświadczenia o bezstronności w rozpatrywaniu sprawy.

Jednocześnie zwracam uwagę, że Biuro Kontroli pismem znak: KW-WIA-170.8.2021.LWI z dnia 26.04.2021 r. przekazało Państwu rozszerzony wykaz powtarzalnych nieprawidłowości i uchybień ujawnionych w trakcie kontroli przeprowadzonych w urzędach dzielnic w latach 2017-2020 w zakresie prawidłowości wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, celem zapoznania z nim podległych pracowników. Pomimo tego, stwierdzono w przeprowadzonej kontroli powielenie ok. 50% nieprawidłowości lub uchybień. Świadczy to o braku poprawy jakości pracy w kontrolowanym obszarze.

³⁸ Decyzje Nr: 18/2022, 43/2022, 9/2022, 51/2022, 35/2022, 22/2022, 60/2022;

³⁹ Decyzja Nr: 37/2022;

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Każdorazowe rzetelne sprawdzenie zatwierdzanego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z dyspozycją art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, w szczególności pod względem:
 - zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi,
 - kompletności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego,
2. Każdorazowe sprawdzenie, czy zatwierdzany projekt zagospodarowania działki lub terenu został sporządzony na mapie do celów projektowych, w tym, czy wykonawca prac geodezyjnych złożył na mapie podpis pod oświadczeniem o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji zgodnie z art. 34b Prawa budowlanego.
3. W przypadku złożenia przez wnioskodawcę nieprawidłowo wypełnionego druku oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, każdorazowe wezwanie go do przedłożenia oświadczenia zgodnego z wzorem określonym w Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (Dz. U. 2021 r., poz. 1170).
4. W przypadku załączenia do dokumentacji projektowej niepotwierdzonych kopii uprawnień budowlanych projektantów lub projektantów sprawdzających nie wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, każdorazowe nałożenie obowiązku potwierdzenia ich za zgodność z oryginałem przez osobę sporządzającą projekt.
5. Zastosowanie w toku postępowania wezwania inwestora w trybie art. 64 § 2 k.p.a., wyłącznie w przypadku braków formalnych wniosku o pozwolenie na budowę.
6. Każdorazowe prowadzenie postępowań administracyjnych z zachowaniem zasady szybkości postępowania zawartej w art. 12 § 1 k.p.a. oraz wypełnieniem obowiązku załatwienia sprawy bez zbędnej zwłoki ujętym w art. 35 § 1 k.p.a.
7. Prowadzenie postępowań z zachowaniem zasady zapewniającej stronom czynny udział w każdym stadium postępowania zgodnie z dyspozycją art. 10 § 1 k.p.a., w tym umożliwienie im wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji.
8. Każdorazowo, przed wydaniem postanowienia o zawieszeniu postępowania na wniosek inwestora, poinformowanie wszystkich stron postępowania, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.a., o możliwości złożenia ewentualnego sprzeciwu.
9. Szczególną staranność w ustalaniu daty, w której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna, mając na uwadze ostatni dzień terminu do wniesienia odwołania określony w art. 129 § 2 k.p.a.

10. Każdorazowe przestrzeganie art. 76a § 2 k.p.a. poprzez uznanie tylko takich kopii pełnomocnictw, które zostały odpowiednio poświadczone za zgodność z oryginałem.
11. Każdorazowe wypełnianie wymogów ustalonych w § 2 ust. 1 zarządzenia Nr 1793/2016 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 grudnia 2016 r., tj. złożenie oświadczenia o bezstronności w rozpatrywaniu sprawy.
12. Przekazywanie ostatecznych decyzji do Centrum Obsługi Podatnika w terminie wskazanym w § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowych.
13. Bezzwłoczne przekazywanie ostatecznych decyzji do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, zgodnie z dyspozycją art. 82b ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.
14. Każdorazowe wprowadzanie danych do RWDZ i przesyłanie ich drogą elektroniczną do organu wyższego stopnia na bieżąco - zgodnie z dyspozycją art. 82b ust. 2 Prawa budowlanego.
15. Prowadzenie postępowań administracyjnych oraz sporządzanie wszystkich dokumentów z należytą starannością.
16. Zorganizowanie cyklicznych szkoleń dotyczących obowiązującego prawa materialnego oraz proceduralnego w zakresie realizowanych zadań.
17. Zwiększenie nadzoru nad wykonywaniem obowiązków przez podległych pracowników.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pani w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty doręczenia niniejszego Wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych i wykorzystaniu uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zaleceń pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuje Panią do przekazania kopii ww. informacji Dyrektorowi BAiPP oraz Dyrektorowi Biura Kontroli.

PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Rafał Trzaskowski

