Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 03, czerwiec 2016 17:08
Tadeusz Narkun
Odsłony: 2383

Organy administracji architektoniczno-budowlanej oraz nadzoru budowlanego nie zawsze dbają o interes społeczny przy wydawaniu pozwoleń na budowę i pozwoleń na użytkowanie domów wielorodzinnych. Inwestorzy ubiegający się w urzędach miast o pozwolenie na budowę nie zawsze mogą liczyć na równe traktowanie, jasne zasady czy możliwości przedstawienia swoich racji. Tak wynika z raportu opublikowanego przez NIK.

Powiatowe inspektoraty nadzoru budowlanego zaniedbują obowiązek rzetelnej kontroli zgodności z prawem i bezpieczeństwa budowli przed wydaniem pozwolenia na jej użytkowanie. Problemem jest brak odpowiednio przygotowanych kadr oraz nieprzestrzeganie przepisów.

Wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę należy do zadań starosty jako organu administracji architektoniczno-budowlanej. Sprawuje on nadzór i kontrolę nad przestrzeganiem przepisów Prawa budowlanego w trakcie przygotowania i realizowania inwestycji. Powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego wykonują zadania w zakresie wydawania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Na tym etapie występuje ostatnia możliwość skontrolowania realizacji budowy obiektu przed oddaniem go do użytku.

NIK sprawdziła realizację zadań związanych z wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych w sześciu urzędach dużych miast oraz sześciu powiatowych inspektoratach nadzoru budowlanego.

Wydawanie pozwoleń na użytkowanie przez powiatowe inspektoraty nadzoru budowlanego

Według NIK powiatowe inspektoraty nadzoru budowlanego nie są dostatecznie przygotowane pod względem merytorycznym, organizacyjnym i kadrowym do realizacji zadań związanych z wydawaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Do najważniejszych stwierdzonych przez NIK nieprawidłowości należą:

- nieegzekwowanie od inwestora obowiązku dostarczenia kompletnej dokumentacji oraz nierzetelne weryfikowanie prawidłowości składanych wniosków. Zaniedbania tego typu wystąpiły łącznie w 34 przypadkach w Gdańsku, w Krakowie i w Poznaniu.
- brak rzetelnej weryfikacji jakości użytych materiałów budowlanych, szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego (obowiązek taki nakładają przepisy Prawa budowlanego). Na przykład: powiatowi inspektorzy w Gdańsku i w Krakowie, zamiast sprawdzić dokumentację, polegali na oświadczeniach kierowników budów, którzy zapewniali, że wszystkie wbudowane materiały budowlane posiadają stosowne atesty lub certyfikaty. Sytuacje takie wystąpiły w 15 z 30 zbadanych przez kontrolerów NIK spraw.
- niepodejmowanie efektywnych działań mających na celu doprowadzenie sprawy do stanu zgodnego z prawem, mimo stwierdzenia nieprawidłowości (PINB w Krakowie).
- nierzetelne monitorowanie wywiązywania się inwestorów z obowiązku wykonania określonych robót po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (PINB w Poznaniu i w Krakowie). Takie zaniedbania pozbawiają powiatowych inspektorów możliwości prawidłowego nadzorowania i kontroli procesów budowlanych.

Podobnie jak w urzędach miejskich główną przyczyną nieprawidłowości jest brak dostatecznie

Phoca PDF

wykwalifikowanych kadr. Pracownicy uczestniczą zbyt rzadko w merytorycznych szkoleniach zewnętrznych (średnio w jednym do dwóch rocznie) lub w ogóle ich nie odbywają, jak miało to miejsce w przypadku PINB w Gdańsku. Problemem są także niedobory kadrowe - np. w PINB we Wrocławiu nie osiągnięto planowanej liczby zatrudnionych pracowników. Ponadto w trzech powiatowych inspektoratach (w Gdańsku, Olsztynie i w Warszawie) dostęp do wsparcia prawnego oparto na podmiotach zewnętrznych, co niesie ryzyko wystąpienia ograniczeń i trudności w bieżącym rozstrzyganiu problemów prawnych.

Wnioski

NIK zwraca uwagę, że skutki wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego wywierają istotny wpływ na ład architektoniczny i poczucie praworządności oraz bezpieczeństwa obywateli. Dodatkowo, w ocenie NIK, niewykonywanie określonych prawem obowiązków może ugruntować wśród inwestorów przekonanie o niewydolności organów nadzoru budowlanego.

Dlatego NIK rekomenduje Ministrowi Infrastruktury i Budownictwa wprowadzenie rozwiązań systemowych, które wzmocnią kadrowo i merytorycznie powiatowe inspektoraty nadzoru budowlanego. NIK zaleciła także zmiany rozporządzenia dotyczącego wzorów wniosków, m. in. wprowadzające możliwość fakultatywnego prowadzenia przez inspektoraty ewidencji w formie elektronicznej.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego powinien zadbać o podniesienie jakości nadzoru i kontroli nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego oraz wydawaniem decyzji administracyjnych przez powiatowe inspektoraty. Konieczne do tego jest wprowadzenie obowiązkowych szkoleń dla pracowników, obejmujących wydawanie decyzji w sprawie obiektów mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego. Powinien także zobowiązać powiatowych inspektorów do wprowadzenia szczegółowej procedury kontrolnej w celu poprawy kontroli wewnętrznej.

Powiatowym inspektorom nadzoru budowlanego NIK zaleca, aby przestrzegali obowiązku zgłaszania do odpowiednich organów samorządu zawodowego lub organów ścigania przypadków sporządzenia przez projektantów projektów niezgodnych z przepisami prawa i normami technicznymi.

Cały raport można znaleźć na stronie Najwyższej Izby Kontroli.

Źródło: nik.gov.pl

Phoca PDF