

**INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI
POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
MIASTA CHEŁMA
ZA 2020 ROK**

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Miasta Chełma działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i został utworzony jako nowa jednostka z dniem 1 stycznia 1999 roku, na podstawie art. 40 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Miasta Chełma wchodząc w skład miejskiej administracji zespolonej zobowiązany jest do wykonywania zadań należących do zakresu działań Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego:

1. Nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów Prawa budowlanego, a w szczególności:
 - a) zgodności zagospodarowania terenu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w rozwiązaniach przyjętych w projektach budowlanych, przy wykonywaniu robót budowlanych oraz utrzymywaniu obiektów budowlanych,
 - c) zgodności rozwiązań architektoniczno - budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
 - d) właściwego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
 - e) stosowania wyrobów budowlanych.

2. Wydawania decyzji administracyjnych w sprawach określonych ustawą Prawo budowlane.

Pracą Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Miasta Chełma kieruje Powiatowy Inspektor, który sprawuje nadzór nad :

- działalnością inspekcyjno-kontrolną w zakresie inspekcji terenowej w sprawach dotyczących prawidłowości przebiegu procesu budowlanego i utrzymania obiektów budowlanych,
- postępowaniami administracyjnymi,
- postępowaniami egzekucyjnymi,
- obsługą prawną inspektoratu,
- postępowaniami wyjaśniającymi w sprawach przyczyn katastrof budowlanych,
- prawidłowym współdziałaniem z organami administracji architektoniczno-budowlanej i kontroli państwowej,
- kontrolą wewnętrzną w Inspektoracie,
- zapewnieniem przestrzegania przepisów o tajemnicy państwowej i służbowej,
- przestrzeganiem przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy,
- gospodarowaniem mieniem Inspektoratu.

Siedziba Inspektoratu znajduje się w budynku przy pl. Niepodległości 1 na II piętrze w pok. 256 i 259 (tzw. „Gmach”).

Wysokość środków pieniężnych przewidzianych na funkcjonowanie Inspektoratu w 2020 roku ustalił Wojewoda Lubelski na poziomie 580 338,00 zł jako dotacja na działalność jednostki. Były one przesyłane sukcesywnie przez Lubelski Urząd Wojewódzki na konto Urzędu Miasta Chełm a następnie na konto Inspektoratu. Kwota ta pokryła wszystkie potrzeby PINB.

Realizacja wydatków odbyła się na podstawie Projektu Budżetu Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Miasta Chełma oraz Harmonogramu Realizacji Wydatków Budżetowych na 2020 rok.

Stan zatrudnienia w Inspektoracie na koniec 2020 r. wynosił 8 osób (7 osób na pełnym etacie, 1 osoba na ¼ etatu).

W okresie 2020 roku Inspektorat przeprowadził następujące czynności i działania:

| | |
|--|--------|
| 1. Ilość zarejestrowanej korespondencji przychodzącej | - 1706 |
| 2. Ilość rozpatrywanych spraw | - 864 |
| 3. Ilość przyjętych zawiadomień rozpoczęcia robót budowlanych | - 284 |
| 4. Ilość przyjętych zawiadomień dot. zakończenia robót budowlanych | - 247 |
| 5. Ilość wydanych decyzji i postanowień | - 107 |
| 6. Ilość dokonanych oględzin w terenie związanych z prowadzonymi postępowaniami | - 249 |
| 7. Ilość przeprowadzonych kontroli obiektów budowlanych użytkowanych i w budowie | - 105 |
| 8. Ilość rozbiórek wykonanych w wyniku prowadzonych postępowań | - 11 |
| 9. Ilość wszczętych postępowań egzekucyjnych | - 14 |

Wszystkie wnioski zgłaszane do Inspektoratu zarówno od osób fizycznych, instytucji i urzędów rozpatrywane są indywidualnie i załatwiane w oparciu o ustawę Kodeks postępowania administracyjnego, ustawę Prawo budowlane wraz z odpowiednimi rozporządzeniami, ustawę O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub są przekazywane zgodnie z kompetencją do odpowiednich jednostek.

W roku 2020 inspektorzy PINB m. Chełma przeprowadzili 60 kontroli obiektów budowlanych w budowie. Sprawdzano zgodność prowadzenia robót budowlanych z pozwoleniem na budowę i zatwierdzonym projektem technicznym, dokumentację budowy, przestrzeganie przepisów bhp, porządek na budowie. Oprócz uchybień, które usuwane były z reguły na bieżąco, stwierdzono 3 przypadki istotnych odstępstw od projektów budowlanych będących załącznikami do pozwoleń na budowę co skutkowało koniecznością przeprowadzenia postępowań administracyjnych w celu doprowadzenia inwestycji do zgodności z przepisami prawa. Należy dodać, że inwestor praktycznie każdej budowy w Chełmie musi liczyć się z jej kontrolą i faktem, że istotne odstępstwa zostaną wychwycone co wiąże się z wstrzymaniem budowy i z procedurą naprawczą.

W roku 2020 na terenie Chełma zakończono 247 budowy w tym 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 6 budynków wielorodzinnych (162 mieszkania) oraz 18 innych budynków. W związku z ustawowymi obostrzeniami wynikłymi z ogłoszonego stanu epidemii przeprowadzono tylko 3 postępowania zakończone wydaniem decyzji na użytkowanie obiektu budowlanego. W pozostałych przypadkach wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, zgodnie z art. 31¹ ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, traktowano jak zawiadomienia o zakończeniu budowy i wydawano zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu (w przypadku kompletności i poprawności dokumentacji odbiorowej).

W sprawach samowol budowlanych na terenie Miasta Chełma prowadzone były postępowania dotyczące przeważnie obiektów takich jak budynki gospodarcze, garażowe czy rozbudowa budynków mieszkalnych. Należy podkreślić, że są to w przeważającej części, podobnie jak w latach poprzednich, sprawy niewdzięczne i długotrwałe. Właściciele takich obiektów często nie zdają sobie sprawy z faktu, że zostały one wybudowane samowolnie i po otrzymaniu decyzji na rozbiorę czują się pokrzywdzeni. Sprawy tego typu po zakończeniu procedur odwoławczych kończą się często postępowaniem egzekucyjnym. Należy jednak podkreślić, że jeżeli usytuowanie obiektu jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz spełnia on warunki techniczne Nadzór Budowlany w pierwszej kolejności przeprowadza postępowanie legalizacyjne.

Dużym utrudnieniem w pracy Inspektoratu są nieuregulowane sprawy własnościowe działek oraz usytuowanych na nich obiektów budowlanych. Powyższe komplikuje i przedłuża prowadzenie postępowań dotyczących szczególnie stanów technicznych budynków czy innych obiektów budowlanych. A właśnie na posesjach gdzie nie są do końca uregulowane sprawy własnościowe znajdują się budynki w złym lub wręcz zagrażającym stanie technicznym. Takie budynki po wyłączeniu z użytkowania i ich zabezpieczeniu często latami nie są remontowane i niszczeją.

Następstwem przeprowadzonych w 2020 r. postępowań dotyczących samowoli budowlanych oraz złego stanu technicznego było m. in. 14 rozbiórek obiektów budowlanych.

Nadzór Budowlany zajmował się także sprawami związanymi z bezpiecznym użytkowaniem oraz warunkami usuwania wyrobów zawierających azbest. Wykonawca prac polegających na zabezpieczeniu i usuwaniu elementów zawierających azbest obowiązany jest do zgłoszenia tego faktu organowi nadzoru budowlanego. W 2020 r. takie zgłoszenia dotyczyły 30 obiektów budowlanych na terenie miasta Chełma. W razie wątpliwości podejmowano interwencję.

Ponadto Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego przeprowadzał następujące kontrole:

- stanów technicznych użytkowanych budynków mieszkalnych,
- użytkowania budynków użyteczności publicznej,
- placów zabaw, boisk i innych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- obiektów budowlanych, w których organizowany był wypoczynek dzieci i młodzieży w formie kolonii czy zimowiska,
- obiektów o dużych powierzchniach typu centra handlowe, hale sportowe, hale magazynowe czy produkcyjne.

W zależności od wyników takich kontroli wydawano zalecenia pokontrolne lub wszczynano postępowania administracyjne.

Część spraw udaje się pozytywnie załatwić bez oficjalnego prowadzenia postępowania administracyjnego. Wystarczy sama wizyta inspektorów i przekonanie osób, które swym postępowaniem naruszyły przepisy Prawa budowlanego aby wykonały czynności doprowadzające do stanu zgodnego z prawem.

Poniżej przedstawiono krótko kilka przykładów postępowań administracyjnych z wielu prowadzonych przez Inspektorat :

1. Wszczęto postępowanie w sprawie legalności budowy pięciu budynków garażowych na działce przy ul. Źródłonej. Garaże zostały rozebrane ponieważ nie było możliwości ich zalegalizowania.
2. Prowadzono postępowanie w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek zamieszkania zbiorowego przy ul. Wolności. Obiekt został doprowadzony do stanu poprzedniego.
3. Przeprowadzono postępowanie dotyczące stanu technicznego nieużytkowanego budynku mieszkalnego przy ul. Lubelskiej i nakazano jego rozbiórkę jako nie nadającego się do remontu.
4. Przeprowadzono postępowania w sprawie legalności budowy dwóch garaży przy ul. Kolejowej. Jako samowola budowlana obiekty zostały rozebrane.
5. W czasie kontroli nieużytkowanego obiektu mieszkalnego przy ul. Zakątek stwierdzono jego zagrażający stan techniczny. Wobec nieopłacalności jego remontu, po wydaniu decyzji, budynek został rozebrany przez właściciela.
6. Zły stan techniczny nieużytkowanego budynku mieszkalnego przy ul. Jordana był powodem wszczęcia postępowania zakończonych wydaniem decyzji na jego rozbiórkę, która zostanie wykonana w okresie wiosennym 2021 r.
7. Przeprowadzono postępowanie w sprawie samowolnego wykucia otworu w ścianie nośnej budynku wielorodzinnego przy ul. Wirskiego. Decyzją nakazano wykonanie stalowej konstrukcji podpierającej strop budynku, co zostało przez zobowiązanych zrealizowane.
8. Stwierdzono istotne odstępstwa od projektu budowlanego budowy budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Pszennej. Wstrzymano roboty i nakazano wykonanie projektu zamiennego. Po jego zatwierdzeniu udzielono pozwolenia na wznowienie robót budowlanych.
9. Nakazano rozbiórkę nieużytkowanego i będącego w złym stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Nadrzecznej. Jego remont ze względów finansowych był nieopłacalny dla właścicieli.

Na zakończenie należy podkreślić dobrą współpracę z poszczególnymi Departamentami Urzędu Miasta Chełm, szczególnie z Departamentem Geodezji, Kartografii, Nieruchomości, Architektury i Budownictwa oraz Strażą Miejską a także z miejskimi spółkami komunalnymi, szczególnie z Przedsiębiorstwem Usług Mieszkaniowych.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORSTWA BUDOWLANEGO

mgr inż. Jacek Osmola