Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
Miasta Chełma

NB.0110.42.2022

Chełm, dnia 4 marca 2022 r.

INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO MIASTA CHEŁMA ZA 2021 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 t.j.:

1. Kontrola przestrzegania i stosowania przepisów Prawa budowlanego obejmująca:

   a)kontrolę zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym, warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę;
   b)kontrolę warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w rozwiązaniach przyjętych w projektach budowlanych, przy wykonywaniu robót budowlanych oraz przy utrzymywaniu obiektów budowlanych;
   c)sprawdzanie właściwego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
   d)sprawdzanie wyrobów stosowanych przy wykonywaniu robót budowlanych.

2. Wydawanie decyzji administracyjnych w sprawach należących do właściwości powiatowego inspektora określonych w ustawie 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 w Chełmie (tzw. „Gmach") na II piętrze w pok. 256 i 259.

Wysokość środków pieniężnych przewidzianych na funkcjonowanie Inspektoratu w 2021 roku ustalił Wojewoda Lubelski na poziomie 612 382,00 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 2021 rok.

Stan zatrudnienia w Inspektoracie na koniec 2021 r. wynosił 7 osób (6 osób na pełnym etacie, 1 osoba na ¼ etatu).

W okresie 2021 roku Inspektorat przeprowadził następujące czynności i działania:

1. Ilość zarejestrowanej korespondencji przychodzącej	- 1266
2. Ilość rozpatrywanych spraw	- 822
3. Ilość przyjętych zawiadomień rozpoczęcia robót budowlanych	- 273
4. Ilość przyjętych zawiadomień dot. zakończenia robót budowlanuch	- 219
5. Ilość wydanych roztrzygnięć administracyjnych	- 63
6. Ilość dokonanych oględzin w terenie związanych z prowadzonymi postępowaniami	- 129
7. Ilość przeprowadzonych kontroli obiektów budowlanych użytkowanych i w budowie	- 119
8. Ilość rozbiórek wykonanych w wyniku prowadzonych postępowań	- 5

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, ustawę O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami, lub są przekazywane zgodnie z kompetencją do odpowiednich jednostek.

W roku 2021 na terenie Chełma zakończono 219 budowy w tym 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 1 budynek wielorodzinny (44 mieszkania) oraz 87 innych budynków (w tym 74 garaże). W związku z ustawowymi obostrzeżeniami wynikłymi z ogłoszonego stanu epidemii przeprowadzono tylko 2 postępowania zakończone wydaniem decyzji na użytkowanie obiektu budowlanego. Wynikało to z wcześniej zakończonych postępowań dotyczących istotnych odstępstw od projektu budowlanego. W pozostałych przypadkach wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, zgodnie z art. 31zy[1] 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 w przypadku kompletności i poprawności dokumentacji odbiorowej wydawano zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu.

W roku 2021 inspektorzy PINB Miasta Chełma przeprowadzili 63 kontrole obiektów budowlanych w budowie. Większe budowy skontrolowano wspólnie z pracownikami Państwowej Inspekcji Pracy. Sprawdzano zgodność prowadzenia robót budowlanych z pozwoleniem na budowę i zatwierdzonym projektem technicznym, dokumentację budowy, przestrzeganie przepisów bhp,

porządek na budowie. Stwierdzono spadek, w odniesieniu do poprzednich lat, ilości istotnych odstępstw od projektów budowlanych będących załącznikami do pozwoleń na budowę i przeprowadzono tylko 1 postępowanie administracyjne w celu doprowadzenia inwestycji do zgodności z przepisami prawa. Jest to prawdopodobnie efekt zwiększonej liczby kontroli w ostatnich latach. 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 rozpoczęciem procedury naprawczej. Następuje uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę a inwestor zobowiazany jest do przedstawienia projektu zamiennego.

W omawianym okresie przeprowadzono 56 kontroli użytkowania obiektów budowlanych takich jak budynki mieszkalne, szkolne, usługowe, handlowe, obiekty sportowo-rekreacyjne. W przypadkach ujawnionych złych stanów technicznych wszczynano postępowania, których efektem były decyzje nakazowe. Natomiast przy drobniejszych uchybieniach wydawano zalecenia pokontrolne.

W sprawie samowol budowlanych na terenie Miasta Chełma prowadzone były postępowania dotyczące przeważnie budowy obiektów budowlanych takich jak budynki gospodarcze czy garażowe. 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 rozbiórkę 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.

Następstwem przeprowadzonych w 2021 r. postępowań dotyczących samowoli budowlanych oraz złego stanu technicznego obiektu było m. in. 5 rozbiórek.

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 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.

Nadzór budowlany zajmował się także sprawami związanymi z bezpiecznym użytkowaniem oraz warunkami usuwania wyrobów zawierających azbest. Wykonawca prac polegających na zabezpieczaniu i usuwaniu elementów zawierających azbest obowiązany jest do zgłoszenia tego faktu organowi nadzoru budowlanego. W 2021 r. takie zgłoszenia dotyczyły 84 obiektów budowlanych na terenie miasta Chełma. W razie wątpliwości podejmowano odpowiednie czynności.

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.

Na zakończenie należy podkreślić dobrą współpracę z Departamentem Architektury, Geodezji i Inwestycji Urzędu Miasta oraz z miejskimi spółkami komunalnymi, szczególnie z Przedsiębiorstwem Usług Mieszkaniowych oraz z innymi służbami takimi jak Państwowa Straż Pożarna czy Państwowa Inspekcja Pracy.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
Jacek Osmoła