

**INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI  
POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO  
MIASTA CHEŁMA  
ZA 2019 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 ( tzw. „Gmach”) na II piętrze w pok. 256 i 259 .

Wysokość środków pieniężnych przewidzianych na funkcjonowanie Inspektoratu w 2019 roku ustalił Wojewoda Lubelski na poziomie 511679,00 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 2019 rok.

Stan zatrudnienia w Inspektoracie na koniec 2019 r. wynosił 8 osób (7 osób na pełnym etacie, 1 osoba na ¼ etatu).

W okresie 2019 roku Inspektorat przeprowadził następujące czynności i działania:

1. Ilość zarejestrowanej korespondencji przychodzącej - 1464
2. Ilość rozpatrywanych spraw - 875
3. Ilość przyjętych zawiadomień rozpoczęcia robót budowlanych - 270
4. Ilość przyjętych zawiadomień dot. zakończenia robót budowlanych (w tym 46 budynków jednorodzinnych i 30 obiektów budowlanych wymagających decyzji na użytkowanie) - 229
5. Ilość wydanych decyzji i postanowień - 116
6. Ilość dokonanych oględzin w terenie związanych z prowadzonymi postępowaniami - 225
7. Ilość przeprowadzonych kontroli obiektów budowlanych (np. obiekty gdzie zorganizowano wypoczynek dzieci - 8, place zabaw i boiska - 27, stacje paliw - 5 obiekty w budowie - 65, obiekty wielkopowierzchniowe - 15) - 126
8. Ilość rozbiórek wykonanych w wyniku prowadzonych postępowań - 9
9. Ilość wszczętych postępowań egzekucyjnych - 2

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 2019 inspektorzy PINB Miasta Chełma przeprowadzili 65 kontroli 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 ilości istotnych odstępstw od projektów budowlanych będących załącznikami do pozwoleń na budowę i przeprowadzono tylko 2 postępowania administracyjne w celu doprowadzenia inwestycji do zgodności z przepisami prawa. Może to być efektem 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 procedurą naprawczą.

W roku 2019 na terenie Chełma zakończono 229 budowy w tym 46 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 30 obiekty budowlane gdzie należało przeprowadzić postępowanie i wydać wymaganą prawem budowlanym decyzję na użytkowanie. W ramach takiego postępowania przeprowadzana była szczegółowa tzw. kontrola obowiązkowa przy współpracy z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Sanitarną.

W sprawie samowol budowlanych na terenie Miasta Chełma prowadzone były postępowania dotyczące przeważnie budowy obiektów budowlanych takich jak budynki gospodarcze, garażowe czy robót budowlanych takich jak rozbudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych. 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. Następnym etapem przeprowadzonych w 2019 r. postępowań dotyczących samowoli budowlanych oraz złego stanu technicznego obiektu było m. in. 9 rozbiórek. Broniąc się przed rozbiórką samowolnie wybudowanego obiektu inwestorzy potrafią skutecznie wykorzystywać wszelkie możliwości prawne w celu odłożenia w czasie wykonania tego przykrego obowiązku. Zobrazuję to następującą sprawą. W 2012 roku po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym wydaliśmy decyzję rozbiórki samowolnie wzniesionego dużego budynku gospodarczego, który szykowany był nawet do zamieszkania. Po wszelkich możliwych odwołaniach na etapie administracyjnym i egzekucyjnym sprawa trafiła do komornika i w końcu w 2019 r. zobowiązany dokonał rozbiórki.

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.

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 2019 r. takie zgłoszenia dotyczyły 47 obiektów budowlanych na terenie miasta Chełma. W razie wątpliwości podejmowano odpowiednie czynności.

Ponadto Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego przeprowadzał następujące kontrole:

- stanów technicznych użytkowanych budynków mieszkalnych,
- użytkowania budynków użyteczności publicznej (szkoły, obiekty usługowo - handlowe, gastronomiczne, służby zdrowia),
- utrzymania dróg, mostów, wiaduktów,
- placów zabaw, boisk i innych obiektów 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. Po przeprowadzonej kontroli użytkowania wszczęto postępowanie w sprawie stanu technicznego wielkopowierzchniowego budynku handlowego przy ul. Wojsławickiej. Dzięki dobrej współpracy właściciela obiektu udało się szybko wyeliminować zagrożenie i doprowadzić budynek do poprawności technicznej.
2. Postępowanie w sprawie stanu technicznego elewacji kamienicy przy ul. Obłóńskiej zakończone wydaniem decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.
3. Przeprowadzono postępowanie dotyczące stanu technicznego kamienicy przy ul. Sienkiewicza i nakazano wykonanie robót budowlanych w celu wyeliminowania nieprawidłowości.
4. Przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie legalności budowy wagi samochodowej przy ul. Ceramicznej. Jako samowola budowlana obiekt został rozebrany.
5. W czasie kontroli nieużytkowanego obiektu mieszkalnego przy ul. Lubelskiej stwierdzono jego zagrażający stan techniczny. Wobec nieopłacalności remontu wydano decyzję na rozbiórkę.
6. W czasie rutynowej kontroli budowy hali magazynowej przy ul. Okszowskiej stwierdzono istotne odstępstwo. Ponieważ nie było możliwości doprowadzenia obiektu do zgodności z warunkami technicznymi inwestor rozebrał zmontowaną część i wybudował obiekt zgodnie z projektem.
7. Przeprowadzono postępowanie w sprawie samowolnej budowy budynku gospodarczego przy ul. Zielnej. Wobec niemożliwości jego zalegalizowania wydano decyzję na jego rozbiórkę.
8. Ze względu na stwarzający zagrożenie stan techniczny kamienicy przy ul. Podwalnej nakazano wykonanie robót budowlanych eliminujących nieprawidłowości.
9. Po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym nakazano właścicielom budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Słowackiego doprowadzenie obiektu do poprawności technicznej poprzez wykonanie odpowiednich prac budowlanych.
10. Przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego kamienicy przy ul. Reformackiej. Nakazy wynikające z wydanej decyzji zostały wykonane.

Na zakończenie należy podkreślić dobrą współpracę z Departamentem Geodezji, Kartografii, Nieruchomości, Architektury i Budownictwa 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  
Miasta Chetna  
  
Jacek Osmoła