

INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO MIASTA CHEŁMA ZA 2024 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 tzw. „Gmachu” przy pl. Niepodległości 1 w Chełmie (II piętro, pok. 256 i 259).

Wysokość środków pieniężnych przewidzianych na funkcjonowanie Inspektoratu w 2024 roku ustalił Wojewoda Lubelski na poziomie 1 057 193,00 zł (w tym 24 033,00 zł z rezerwy budżetowej) 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 potrzeby Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

Realizacja wydatków odbyła się na podstawie Projektu Budżetu Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Miasta Chełma oraz Harmonogramu Realizacji Wydatków Budżetowych na 2024 rok.

Stan zatrudnienia w Inspektoracie na koniec 2024 r. wynosił 8 osób (7 osób na pełnym etacie, 1 osoba na ¼ etatu).

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 okresie 2024 roku w Inspektoracie zarejestrowano 1721 korespondencji przychodzącej co skutkowało rozpatrzeniem 1201 różnych spraw. Między innymi przyjęto 194 zawiadomień rozpoczęcia robót budowlanych oraz 166 zawiadomień dotyczących zakończenia robót budowlanych, w tym zakończeń budowy 78 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W przypadku kompletności i poprawności dokumentacji odbiorowej wydawano zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu na użytkowanie obiektu. W omawianym okresie do Inspektoratu wpłynęły także 33 wnioski o wydanie decyzji na użytkowanie obiektu budowlanego. Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, w przypadku 28 obiektów, wydano wymaganą Prawem budowlanym decyzję zezwalającą na użytkowanie, między innymi dla 2 budynków wielorodzinnych (94 mieszkania). W ramach takiego postępowania została wykonana szczegółowa kontrola przy współpracy z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Sanitarną.

W omawianym okresie przeprowadzono 28 kontroli obiektów budowlanych użytkowanych i kontrole 82 budów oraz dokonano 143 oględzin i kontroli w terenie związanych z prowadzonymi postępowaniami administracyjnymi. Wydano 118 decyzji i postanowień administracyjnych.

W trakcie kontroli obiektów budowlanych w budowie inspektorzy PINB Miasta Chełma sprawdzali zgodność prowadzenia robót budowlanych z pozwoleniem na budowę i zatwierdzonym projektem budowlanym, dokumentację budowy, przestrzeganie przepisów bhp, porządek na budowie. Większe budowy skontrolowano wspólnie z pracownikami Państwowej Inspekcji Pracy. Stwierdzono, że w zdecydowanej większości roboty były prowadzone zgodnie z projektami budowlanymi będącymi załącznikami do pozwoleń na budowę i przepisami technicznymi. Jest to prawdopodobnie efekt tego, 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 rozpoczęciem procedury naprawczej. Następuje uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę a inwestor zobowiązany jest do przedstawienia projektu zamiennego.

W ramach kontroli użytkowania różnych obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenie Chełma inspektorzy sprawdzili obiekty wielkopowierzchniowe, budynki mieszkalne wielorodzinne, obiekty gdzie organizowano letni lub zimowy wypoczynek dzieci i młodzieży, place zabaw czy obiekty rekreacyjno-sportowe. W przypadkach ujawnionych złych stanów technicznych wszczynano postępowania, których efektem były decyzje nakazowe. Natomiast przy drobniejszych uchybieniach wydawano zalecenia pokontrolne.

W związku z wykrytymi w czasie kontroli samowolami budowlanymi lub istotnymi odstępstwami od projektów oraz w związku z wnioskami samych zainteresowanych, Inspektorat w 2024 roku wszczął 19 postępowań w sprawie samowoli budowlanej oraz 13 postępowań naprawczych. Należy podkreślić, że Prawo budowlane w obecnym brzmieniu ułatwia, w stosunku do poprzednich przepisów, przeprowadzenie procesu legalizacyjnego samowoli budowlanej. Dlatego w ostatnim czasie nasiliło się zainteresowanie właścicieli nielegalnie wzniesionych obiektów budowlanych przeprowadzeniem procesów legalizacyjno-naprawczych.

W wyniku prowadzonych postępowań wykonano 8 rozbiórek obiektów budowlanych. Dotyczyły one samowoli budowlanych bądź złych stanów technicznych grożących zawaleniem.

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 2024 r. takie zgłoszenia dotyczyły 49 obiektów budowlanych na terenie miasta Chełma. W razie wątpliwości podejmowano odpowiednie czynności.

Dużym utrudnieniem w pracy Inspektoratu, podobnie jak w latach ubiegłych, 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 a ich substancja ulega stopniowej degradacji. Dlatego Nadzór budowlany w niektórych przypadkach stara się inicjować uregulowanie spraw spadkowych przez sądy powszechne.

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, Inwestycji i Funduszy Europejskich 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 Chełma*

Jacek Osmoła