

*3K
powiatowy inspektor nadzoru budowlanego*

SPRAWOZDANIE

z działalności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pleszewie za 2020 rok

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pleszewie – jako organ administracji rządowej, zespolonej z administracją samorządową szczebla powiatowego – wykonuje swoje zadania przy pomocy powiatowego inspektoratu nadzoru budowlanego.

Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego jest organem nadzoru budowlanego I instancji. Do kompetencji tego organu należą zadania inspekcyjne i kontrolne dotyczące zarówno prowadzonych budów i robót budowlanych, jak i użytkowanych obiektów budowlanych. W gestii organów nadzoru budowlanego znalazły się wszystkie administracyjne oraz inspekcyjno-kontrolne zadania związane z :

- rozpoczęciem i prowadzeniem budowy,
- oddawaniem obiektów budowlanych do użytkowania,
- wykonywaniem robót budowlanych innych niż budowa,
- utrzymaniem obiektów budowlanych,
- katastrofami budowlanymi,

oraz orzecznictwo (wydawanie postanowień, decyzji) w tym zakresie.

Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego jest również organem egzekucyjnym w zakresie wydawanych przez siebie decyzji, prowadzącymi również postępowania mandatowe i egzekucyjne.

W szczególności, działalność Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pleszewie prowadzona jest poprzez:

➤ działania o charakterze administracyjnym

- prowadzenie rejestrów wydanych pozwoleń na budowę i zgłoszeń robót przyjętych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej,
- przyjmowanie i rejestrowanie zawiadomień inwestorów o rozpoczęciu robót budowlanych, oraz o powołanych kierownikach budowy i inspektorach nadzoru, weryfikacja zawiadomień,
- przyjmowanie i rejestrowanie zawiadomień inwestorów o zakończeniu budowy, weryfikacja zawiadomień,
- przyjmowanie, rejestrowanie i weryfikacja wniosków inwestorów o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu,

- przyjmowanie i weryfikowanie protokołów z przeprowadzonych kontroli okresowych, stwierdzających konieczność usunięcia uszkodzenia lub uzupełnienia braków w obiekcie budowlanym;
- prowadzenie ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytku obiektów budowlanych (ewidencja ruchu budowlanego wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych),
- przekazywanie informacji do organów podatkowych, w zakresie zakończonych i oddawanych do użytku obiektów budowlanych,
- przekazywania do zasobu geodezyjnego przyjętych zawiadomień o zakończeniu budowy budynków,
- prowadzeniem sprawozdawczości dla Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, oraz Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
- prowadzeniem sprawozdawczości dla Głównego Urzędu Statystycznego,
- działania prewencyjne i informacyjne.

➤ **czynności o charakterze inspekcyjnym i kontrolnym**

- przeprowadzanie kontroli budów i prowadzonych robót budowlanych,
- przeprowadzanie obowiązkowych kontroli zakończonych budów, w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę,
- sprawdzanie wykonywania obowiązku przeprowadzania kontroli półrocznych w zakresie obiektów tzw. wielkopowierzchniowych i weryfikacja tych kontroli,
- prowadzenie kontroli obiektów budowlanych w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, wynikających z kontroli okresowych,
- przeprowadzanie kontroli w zakresie utrzymania obiektów budowlanych,
- prowadzenie kontroli w zakresie wykonywania obowiązków nałożonych w wydanych przez organ nadzoru budowlanego postanowieniach i decyzjach,
- prowadzenie działań kontrolnych w sprawach katastrof budowlanych,
- postępowania mandatowe.

➤ **postępowania administracyjne**

- przyjmowanie zgłoszeń, podań i wniosków w sprawach prowadzonych robót budowlanych, wszczynanie postępowań,
- przyjmowanie zgłoszeń, podań i wniosków w sprawach użytkowanych obiektów budowlanych, wszczynanie postępowań,
- prowadzenie postępowań w sprawie samowolnie prowadzonych budów i robót budowlanych i wydawanie postanowień i decyzji w tym zakresie,
- prowadzenie postępowań w sprawie prowadzenia budów i robót budowlanych niezgodnie z pozwoleniem na budowę lub z przepisami i wydawanie postanowień i decyzji w tym zakresie,
- prowadzenie postępowań w sprawie prowadzenia budów i robót budowlanych niezgodnie ze zgłoszeniem lub z przepisami i wydawanie postanowień i decyzji w tym zakresie,
- wydawanie decyzji w sprawie zatwierdzanie projektów budowlanych zamiennych,
- wydawanie decyzji udzielających pozwolenia na wznowienie robót budowlanych,
- prowadzenie postępowań w sprawie utrzymania obiektów budowlanych i wydawanie decyzji nakazowych nakazujących rozbiórkę obiektu budowlanego,
- prowadzenie postępowań w sprawie utrzymania obiektów budowlanych i wydawanie decyzji nakazowych nakazujących opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania obiektu budowlanego,
- prowadzenie postępowań w sprawie utrzymania obiektów budowlanych i wydawanie decyzji w zakresie samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego,
- prowadzenie postępowań w sprawie wymierzania ustawowych kar finansowych,
- prowadzenie postępowań w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie obiektów i wydawanie postanowień i decyzji w tym zakresie,
- prowadzenie postępowań wyjaśniających w sprawie katastrof budowlanych,
- prowadzenie postępowań egzekucyjnych w zakresie egzekucji nałożonych obowiązków o charakterze niepieniężnym.

**Dane dotyczące merytorycznego funkcjonowania Powiatowego
Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Pleszewie w 2020 roku
przedstawiają się następująco:**

1. Ilość spraw zarejestrowanych ogółem: **3729**
2. Ilość przyjętych **zawiadomień inwestorów o rozpoczęciu budowy lub robót**: **571**.
3. Ilość przyjętych **zawiadomień inwestorów o zakończeniu budowy i wniosków o pozwoleniu na użytkowanie**: **334 + 48 = 382**.
4. Ilość wniesionych innych **podań i wniosków** do organu: **210**.
5. Ilość zarejestrowanych **zgłoszeń budów i zgłoszeń robót budowlanych**, przyjętych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej: **39 + 492 = 531**.
6. Ilość rejestrowanych i weryfikowanych **zawiadomień o kontrolach półrocznych obiektów wielkopowierzchniowych**: **2 x 104 = 208**.
7. Ilość zarejestrowanych **pozwoleń na budowę** i innych decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej: **740**.
8. Ilość przeprowadzonych inspekcji i kontroli:
 - **42 kontrole dotyczących utrzymania obiektów**, obejmujących sprawdzanie ksiąg obiektów i przeprowadzania kontroli okresowych, ocenę stanu technicznego obiektów.
Kontrolowane były użytkowane budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, obiekty użyteczności publicznej, obiekty przemysłowe i usługowe, budynki gospodarcze i inwentarskie
 - **73 kontrole budów i robót budowlanych**, obejmujących kontrolę placu budowy, zgodność prowadzonych robót z projektem i pozwoleniem na budowę, warunki bhp na budowie, kontrolę stosowanych materiałów budowlanych, kontrolę prowadzenia dziennika budowy, kontrolę posiadania uprawnień przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne na budowie.
Kontrole te dotyczyły budowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów, oraz prowadzonych robót (remonty, przebudowy)
 - **40 kontrole zakończonych budów**, przeprowadzanych przed oddaniem obiektów do użytkowania

oraz dodatkowo rekontrole, prowadzone w toku różnych postępowań administracyjnych.

Przeprowadzone kontrole dotyczyły:

- ✓ budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
- ✓ budynków użyteczności publicznej,
- ✓ obiektów szkolnych sportowych i edukacyjnych,
- ✓ obiektów opieki zdrowotnej,
- ✓ budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich,
- ✓ budynków garażowych,
- ✓ budynków przemysłowych, magazynowych, usługowych, handlowych,
- ✓ liniowych obiektów infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku przeprowadzonych kontroli, w 2020 roku wszczęto **24** nowe postępowania administracyjne w trybie procedur **samowoli budowlanych i niewłaściwego utrzymania obiektów budowlanych**. Kontynuowane były również postępowania w tych obszarach działania, wszczęte w latach ubiegłych.

Na zlecenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, prowadziliśmy również działania kontrolne i przeprowadzone zostało postępowanie administracyjne zakończone wydaniem decyzji, dotyczące inwestycji realizowanej na terenie powiatu ostrowskiego.

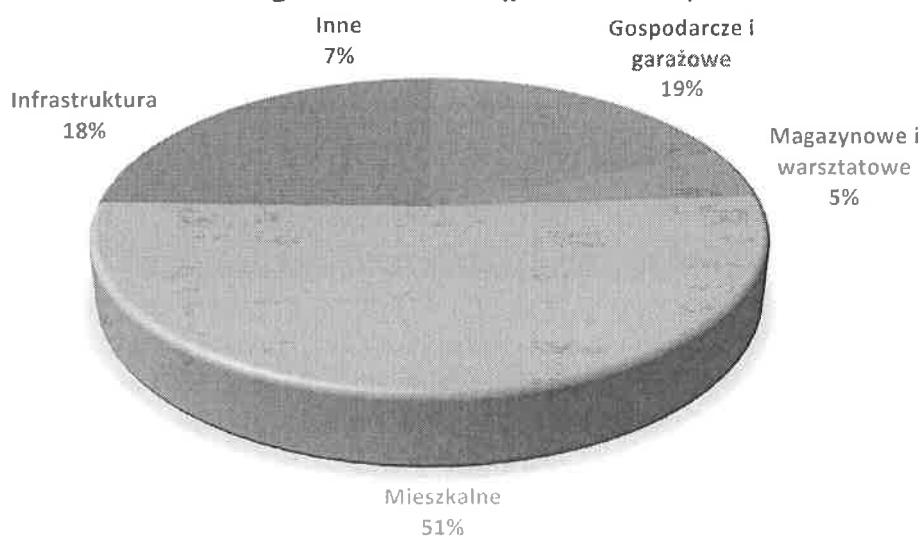
W 2020 roku **zarejestrowano 2 katastrofy budowlane**. W wyniku przeprowadzonych postępowań Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pleszewie wydał w tym zakresie **2 decyzje** nakazowe.

W 2020 roku

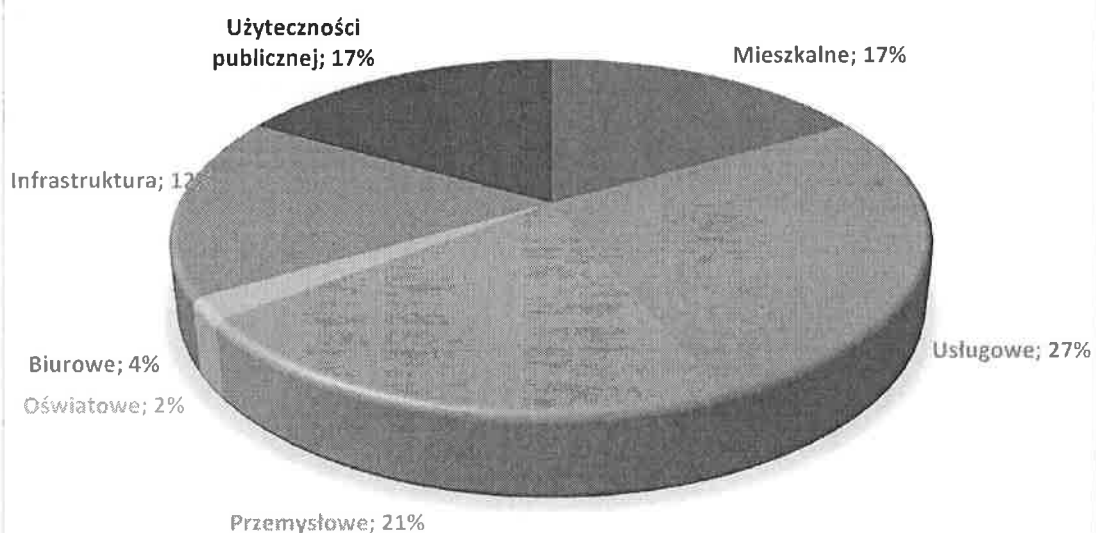
- przyjęto i zweryfikowano **333 zawiadomień o zakończeniu budowy**,
- przyjęto i rozpatrzono **49 wniosków** o pozwolenie na użytkowanie obiektów złożonych w 2020r. oraz rozpatrzono **1 wniosek** złożony na koniec 2019 roku.

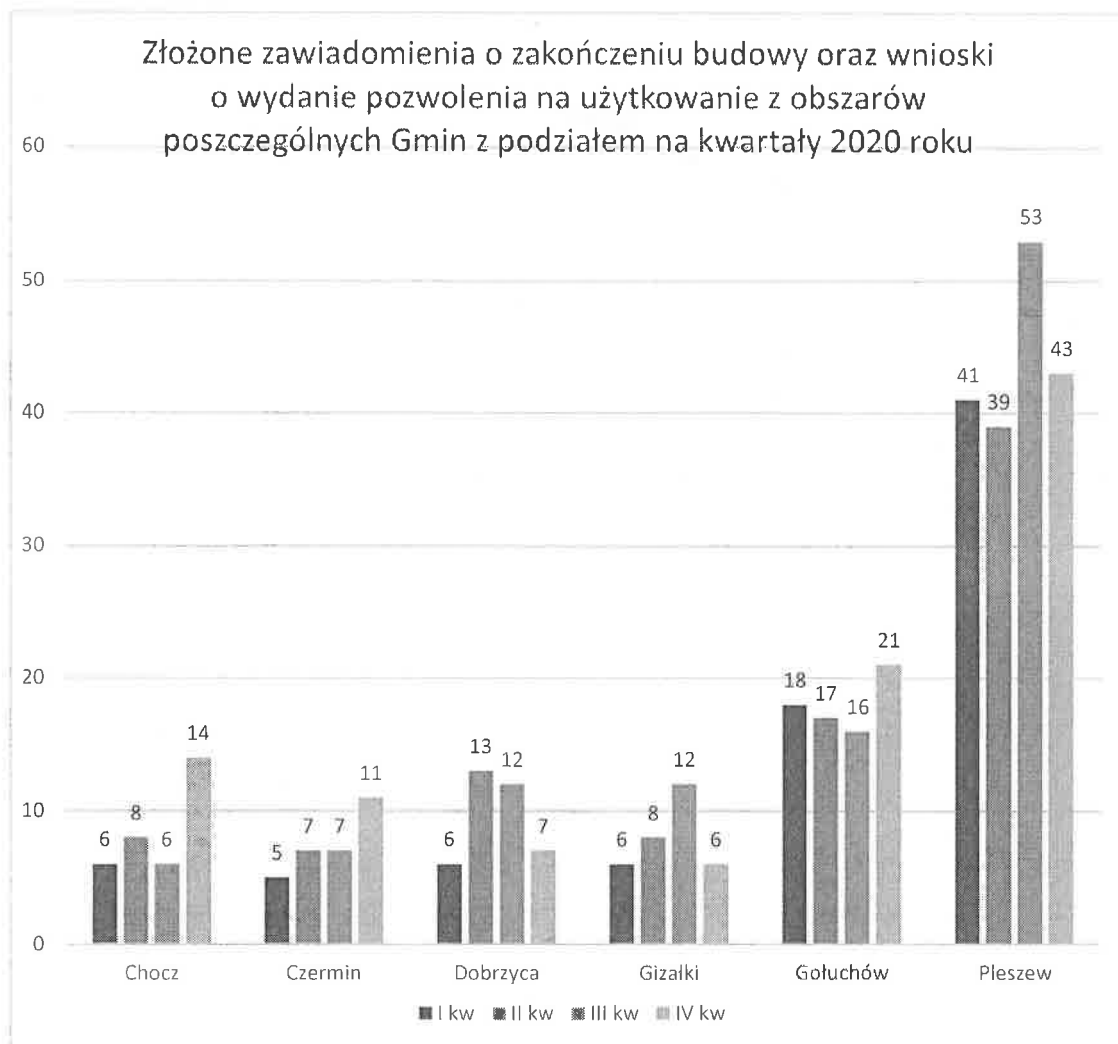
Na załączonych poniżej wykresach przedstawiam dane dotyczące zakończonych inwestycji, z podziałem czasowym (miesiące, kwartały) i terenowym (poszczególne gminy) oraz obrazujące rodzaj (kategorie) obiektów budowlanych.

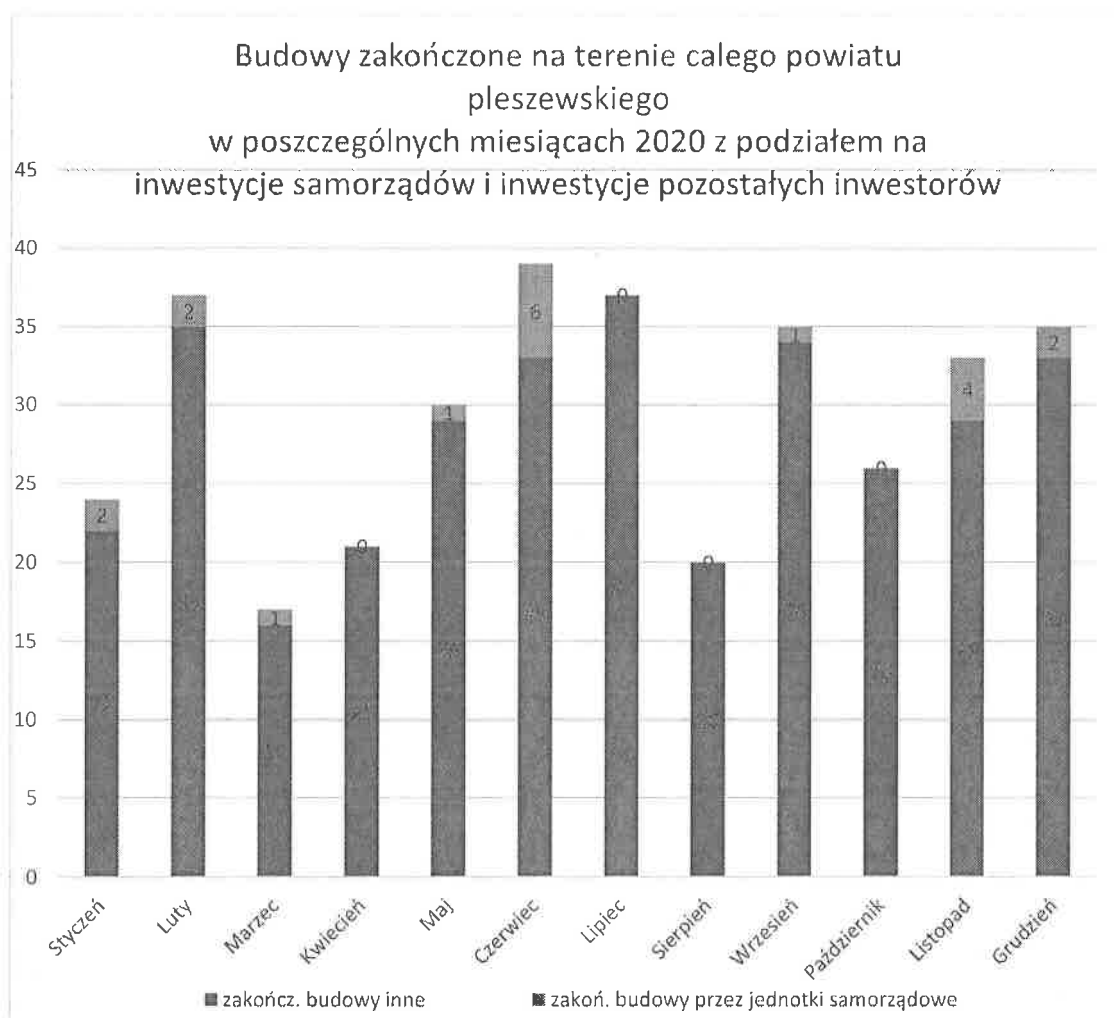
Zakończenia budów w 2020 z podziałem na kategorie obiektów (procentowo)



Wnioski o pozwolenia na użytkowanie w 2020 z podziałem na kategorie obiektów (procentowo)







W efekcie prowadzonych działań kontrolnych i prowadzonych postępowań administracyjnych (wszczętych w 2020r i kontynuowanych z lat poprzednich) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pleszewie w roku 2020:

➤ **wydał 32 postanowienia administracyjne, w tym m.in. :**

- 3 postanowienia dotyczące wstrzymania robót budowlanych wykonywanych niezgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- 13 postanowień nakładających na zobowiązanych (inwestorów lub właścicieli obiektów budowlanych) obowiązek dostarczenia ekspertyz i innych opracowań technicznych,
- 1 postanowienie o nałożeniu kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu,

➤ **wydał 102 decyzje administracyjne, w tym, m.in.:**

- 4 decyzje nakazujące rozbiórkę obiektu, wzniesionego w trybie samowoli budowlanej;
- 2 decyzje nakazujące wykonanie określonych czynności, w celu doprowadzenia robót do stanu zgodnego z prawem;
- 3 decyzje nakazujące sporządzenie projektów budowlanych zamiennych;
- 3 decyzje nakazujące usunięcie nieprawidłowości występujących w użytkowanym obiekcie;
- 2 decyzje zatwierdzające projekt budowlany zamienny, w tym 1 udzielająca jednocześnie pozwolenia na wznowienie robót;
- 10 wnoszących sprzeciw w sprawie przystąpienia do użytkowania obiektu;
- 5 dotyczących odmowy pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego lub umorzenia postępowania z takiego wniosku;
- 44 decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów budowlanych.

➤ **podejmował działania w obszarze karno-egzekucyjnym, w tym:**

- nałożył **19 grzywien** w drodze mandatu karnego, na łączną kwotę **4.500 zł**;
- przekazał do Prokuratury Rejonowej **6 zawiadomień** o przestępstwie.

Samowole budowlane i ich legalizacja

Ilość postępowań administracyjnych w sprawach samowoli budowlanych wszczętych przez Powiatowego Inspektora nadzoru Budowlanego oscyluje od kilkunastu do ok. 50 przypadków rocznie. W roku 2020r. **wszczęto 19** nowych postępowań w tym zakresie. W tym roku Powiatowy Inspektor nadzoru Budowlanego w Pleszewie wydał **4 decyzje** nakazujące rozbiórkę obiektu, wzniesionego w trybie samowoli budowlanej.

Wykroczenia przeciwko przepisom Prawa budowlanego wynikają najczęściej z lekceważenia przez inwestorów przepisów prawa i nie respektowania warunków określonych w decyzjach administracyjnych (w tym decyzje o warunkach zabudowy, decyzje środowiskowe, decyzje o pozwoleniu na budowę). Inwestorzy z reguły wiedzą, że roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po zgłoszeniu robót właściwemu organowi. Jednakże po uzyskaniu pozwolenia na budowę inwestorzy bardzo często:

- nie realizują wszystkich warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wprowadzają samowolne i niekiedy bardzo daleko idące odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego,
- nie prowadzą właściwej dokumentacji budowy,
- przystępują do użytkowania obiektu bez właściwego pozwolenia lub zawiadomienia
- wprowadzają samowolnie zmianę sposobu użytkowania obiektu,

Te uchybienia nie stanowią oczywiście podstawy do automatycznej rozbiórki obiektu, sankcją są mandaty karne, oraz postanowienia i decyzje nakazowe - mające na celu doprowadzenie robót do stanu zgodnego z prawem. Postępowanie przed organem nadzoru budowlane polega bowiem w tym przypadkach na „naprawieniu błędów” powstałych na różnych etapach procesu inwestycyjnego. Z tego względu postępowania prowadzone w tym trybie są z reguły długotrwałe z uwagi na:

- konieczność sporządzania ocen technicznych i ekspertyz,
- konieczność wykonywania nowej dokumentacji projektowej,
- konieczność uzyskania decyzji i uzgodnień innych organów (np. decyzja o warunkach zabudowy, pozwolenie wodno-prawne, decyzja środowiskowa),
- nieterminowe wywiązywanie się inwestorów z obowiązków,
- konieczność stosowania przepisów prawa administracyjnego (procedury związane z powiadamianiem stron, zawieszanie postępowania, zażalenie, odwołania, skargi do sądów administracyjnych).

W niektórych przypadkach w toku takich postępowań dochodzi jednak do wydania decyzji nakazującej np. zaniechanie dalszych robót lub nakazującej przywrócić obiektu do stanu poprzedniego czy nawet decyzji nakazującej rozbiórkę obiektu lub jego części.

Część stwierdzonych przypadków samowoli budowlanej dotyczy niestety „najcięższego” rodzaju popełnianej samowoli budowlanej, a więc realizowania obiektów budowlanych bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę lub bez stosownego zgłoszenia. Ustawa Prawo budowlane przewiduje w tych przypadkach co do zasady - wydanie nakazu rozbiórki obiektu budowlanego.

Ustawa jednak zwalnia w określonych przypadkach z obowiązku rozbiórki nielegalnie wybudowanego obiektu; legalizacja tych samowoli wiąże się jednakże z koniecznością istnienia konkretnych przesłanek, w tym przede wszystkim zgodności inwestycji z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy tym – aby uniknąć rozbiórki - występuje konieczność uiszczenia przez inwestora opłaty legalizacyjnej z tytułu samowolnie wzniesionego obiektu budowlanego.

Wysokość tej opłaty jest jednoznacznie określona przepisami ustawy, w zależności od kategorii obiektu budowlanego. Ustawowo określona opłata legalizacyjna niejednokrotnie przewyższa wartość samowolnej inwestycji, dlatego niektórzy inwestorzy po ujawnieniu samowoli budowlanej, od razu sami rozbierają te obiekty.

Ostatnia nowelizacja Prawa budowlanego wprowadziła od 19.09.2021r. również zmiany w tym zakresie. Wprowadzono „uproszczone postępowanie legalizacyjne” - dodatkowy tryb legalizacji samowolnie wybudowanych obiektów, których budowa została zakończona ponad 20 lat temu. Tryb ten jest korzystniejszy dla inwestorów, gdyż nie przewiduje opłat legalizacyjnych. W 2020r. nie przeprowadziliśmy jeszcze żadnego postępowania w tym trybie.

Nowelizacja ustawy obowiązująca od 19.09.2020r. złagodziła również tryb nakładania kar z tytułu samowolnego przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego. Uporządkowała i rozszerzyła również katalog zwolnień ustawowych z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i zwolnień z dokonywania zgłoszenia budowy. Ponadto ustawa zmieniła i ograniczyła listę odstępień kwalifikowanych jako istotne odstępienie od warunków pozwolenia na budowę oraz ograniczyła dokumenty wymagane przy składaniu wniosku o pozwolenie na budowę i przy oddawaniu obiektu do użytkowania.

Część z tych znowelizowanych przepisów będzie dotyczyła dopiero inwestycji realizowanych na podstawie decyzji o pozwolenia na budowę wydawanych dopiero w trybie znowelizowanych przepisów.

Utrzymanie obiektów budowlanych

Zgodnie z przepisami rozdziału 6. ustawy Prawo budowlane na właścicielach i zarządcach obiektów budowlanych ciąży obowiązek zapewnienia użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania ich w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej, oraz zapewniając bezpieczne użytkowanie obiektu.

Podkreślić należy, że za stan techniczno-użytkowy obiektu budowlanego odpowiada jego właściciel (w przypadku współwłasności wszyscy współwłaściciele) lub zarządca obiektu. Powiatowe inspektoraty nadzoru budowlanego pełnią rolę tylko inspekcyjną, a więc inspektorzy sprawdzają wywiązywanie się właścicieli i zarządców obiektów z obowiązków ustawowych, określonych przepisami rozdziału 6. Prawa budowlanego.

Nowelizacja ustawy Prawo budowlane z 10 maja 2007r. nałożyła na właścicieli i zarządców użytkowanych obiektów budowlanych dodatkowe obowiązki, związane z

dokonywaniem okresowych przeglądów obiektów budowlanych o większych gabarytach. Spowodowało to zaostrenie działań kontrolnych w tym obszarze; organy nadrzędne – Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego i Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego określili te działania jako priorytetowe i corocznie, również w roku 2020 przeprowadzane są w tym zakresie działania weryfikacyjne i kontrolne.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pleszewie prowadzi osobne ewidencje i kontroluje terminowość wywiązywania się właścicieli i zarządców z obowiązku przeprowadzania dodatkowych kontroli półrocznych.

Na koniec roku 2020 w *wykazie obiektów budowlanych, o których mowa w art.62 ust.1 pkt.3 Prawa budowlanego, podlegających kontrolom okresowym co najmniej dwa razy w roku* – na obszarze powiatu pleszewskiego mamy zewidencjonowane **104** takie obiekty, w tym **63** budynki i **41** innych obiektów budowlanych.

Są to budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000m² oraz inne budowle o powierzchni dachu przekraczającej 1.000m². Liczba ta corocznie wzrasta, w miarę oddawania do użytku kolejnych obiektów budowlanych.

Większość właścicieli i zarządców obiektów objętych tym *wykazem* wywiązuje się z nałożonego ustawą obowiązku przeprowadzania dodatkowych kontroli półrocznych – w terminie do 31 maja oraz do 30 listopada - i obowiązku zawiadamiania organu nadzoru budowlanego o wynikach tych kontroli. Prowadzimy w tym zakresie na bieżąco monitoring i przeprowadzamy działania w celu wyegzekwowania tych obowiązków.

Z prowadzonych postępowań wynika, że problemy właściwego utrzymania obiektów budowlanych wynikają najczęściej ze stanu współwłasności nieruchomości. Np. właściciele wykupionych poszczególnych lokali mieszkalnych w budynku nie wiedzą lub nie przyjmują do wiadomości, że współwłasność nieruchomości rodzi dla nich nie tylko prawa i przywileje, ale również konkretne obowiązki w zakresie utrzymania obiektu budowlanego we właściwym stanie techniczno-użytkowym. Pomimo prowadzonych przeze mnie w tym zakresie działań prewencyjnych – takich jak zawiadamianie zarządców i właścicieli obiektów o terminie kontroli, przypominanie o obowiązku prowadzenia i przedstawiania wymaganych dokumentów, upowszechnianie przepisów – rzadko się zdarza, aby w wyniku kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień. Właściciele i zarządcy często nie wywiązują się z ustawowych obowiązków przeprowadzania okresowych kontroli obiektów i terminowego usuwania stwierdzonych nieprawidłowości.

Dodatkowo przy utrzymaniu budynku występuje problem z brakiem współdziałania właścicieli wyodrębnionych poszczególnych lokali mieszkalnych. Przy tym dość często właściciele poszczególnych lokali realizują samowolnie roboty budowlane polegające na przebudowie obiektu budowlanego – nie tylko bez stosownego pozwolenia lub zgłoszenia robót, ale nawet bez aprobaty całej wspólnoty mieszkaniowej. Jako przykład przytoczyć można powtarzające się corocznie przypadki urządzania lokalnych kotłowni w budynkach wielorodzinnych – bez pozwolenia na przebudowę obiektu i także bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Przypadki takie bardzo często kończą się wydaniem przez nadzór budowlany nakazu rozbiórki, gdyż w większości przypadków nie ma możliwości zalegalizowania wykonanych robót z powodu niedających się usunąć nieprawidłowości i niezgodności z przepisami.

Oddawanie obiektów budowlanych do użytkowania

Kompetencje i zadania organu nadzoru budowlanego związane z przyjmowaniem zawiadomień o rozpoczęciu budowy i robót budowlanych i o zakończeniu budowy oraz z oddawaniem obiektów budowlanych do użytkowania pozwalają obserwować aktywność inwestycyjną na terenie naszego powiatu, co przedstawiono w poniższej tabeli, zestawiając dane z ostatnich 6 lat.

	Czynności administracyjne / rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Zarejestrowane pozwolenia na budowę i inne decyzje organu administracji architek.-budowlanej	641	798	746	705	819	740
2	Zarejestrowane zgłoszenia robót i obiektów do organu administracji architektoniczno-budowlanej	581	739	595	619	631	531
3	Zarejestrowane decyzje o pozwoleniu na budowę i inne oraz zgłoszenia robót i obiektów -	1222	1537	1341	1324	1450	1271
4	Przyjęte zawiadomienia o rozpoczęciu budowy lub robót budowlanych	413	462	507	510	480	571
5	Przyjęte zawiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze użytkowania obiektu	273	234	311	286	276	334
6	Złożone wnioski do organu nadzoru budowlanego o pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego	71	46	52	63	45	48
7	Przyjęte zawiadomienia o zakończeniu budowy i wnioski o pozwolenie na użytkowanie - razem	344	280	363	349	321	382
8	Decyzje organu nadzoru budowlanego o pozwoleniu na użytkowanie	63	41	41	60	44	44
9	Decyzje organu nadzoru budowl. o odmowie pozwolenia na użytkowanie	1	1	2	4	1	1
10	Decyzje organu nadzoru budowl. o wniesieniu sprzeciwu do zamiaru użytkowania obiektu budowlanego	1	4	2	4	4	10

Jak wynika z powyższej tabeli – w 2020r. zmalała liczba wydanych przez Starostę decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przyjętych zgłoszeń robót i obiektów w stosunku do lat poprzednich.

Jednakże Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego odnotował większą niż w 2019r. liczbę przyjętych zawiadomień o rozpoczęciu budowy, jak i większą liczbę zawiadomień o zakończeniu budowy i wniosków o pozwolenie na użytkowanie.

Pomimo pandemii – inwestorzy realizowali zatem budowy bez przeszkód, a wręcz z większą intensywnością niż w latach poprzednich.

Wspomniana wyżej Nowelizacja ustawy Prawo budowlane od 19.09.2020r. dotyczy również tej sfery działań. Nowelizacja znacznie uprościła niektóre procedury dotyczące realizacji inwestycji, jednakże pełne znowelizowane przepisy w tym zakresie obowiązywać będą dopiero do budów, na które wydano pozwolenie na budowę wg nowych zasadach. Karencja – w zakresie wyboru trybu udzielania pozwolenia na budowę - dotyczy okresu rocznego do 19.09.2021r.

Budowy, na które wydano pozwolenia na budowę wg wcześniejszych przepisów będą do końca realizowane na dotychczasowych przepisach proceduralnych.

Działania organizacyjne i administracyjne

Działania prewencyjne.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Pleszewie prowadzi w trybie ciągłym działania w zakresie upowszechniania przepisów z obszaru prawa budowlanego.

Upowszechnianie przepisów z zakresu prowadzenia budów i utrzymania obiektów budowlanych odbywa się przede wszystkim poprzez naszą stronę internetową www.pinbpleszew.pl, na której zamieszczane są stosowne ogłoszenia, informacje i przypomnienia dla właścicieli, zarządców i użytkowników obiektów budowlanych oraz inwestorów. Ogłoszenia zamieszczane są również na tablicy ogłoszeń przed siedzibą Inspektoratu, jak również rozsyłane są do urzędów administracji samorządowej z terenu powiatu pleszewskiego.

Prowadzone są działania prewencyjne, takie jak np. zawiadamianie zarządców i właścicieli obiektów o terminie i zakresie kontroli, przypominanie o obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli oraz sporządzania i przedstawiania wymaganych dokumentów.

Na stronie internetowej zamieszczane są okresowe komunikaty przypominające właścicielom o obowiązkach związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych, zwłaszcza w okresie sezonu jesienno- zimowego. Jak corocznie, w 2020 roku informacje takie rozsyłaliśmy również do urzędów na terenie powiatu - z prośbą o ich rozpowszechnienie wśród mieszkańców, poprzez ogłoszenie w Urzędach w sposób zwyczajowo przyjęty, oraz przekazanie przewodniczącym komitetów osiedlowych, sołtysom wsi, dyrektorom placówek

oświatowych, opiekuńczych, kulturalnych, sportowych, dyrektorom innych jednostek, zarządcom i dzierżawcom obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, bądź zamieszczenie również na portalach internetowych.

Komunikaty te mają na celu zwrócenie uwagi właścicielom i zarządcom na obowiązek zapewnienie bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych, w tym w szczególności na konieczność:

- sprawdzania drożności i szczelności przewodów kominowych oraz prawidłowości podłączeń pieców i kotłów c.o. do przewodów,
- usuwania zanieczyszczeń z przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- zapewnienia właściwej cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach (nie tylko kratki wywiewne, ale konieczne jest zapewnienie dopływu powietrza – nawiew),
- kontrolowania sprawności elementów budowli i instalacji szczególnie narażonych na szkodliwe działanie czynników atmosferycznych (niskie temperatury, opady śniegu, lód, silne wiatry), w tym sprawdzanie szczelności dachów, zwłaszcza budynków wielkopowierzchniowych,
- usuwania pokrywy śnieżnej i jej zlodzenia z powierzchni dachów (zwłaszcza płaskich i wielkopowierzchniowych).

Można by przypuszczać, że są to sprawy jednoznaczne i oczywiste, jednakże wobec powtarzających się przypadków zadymień, zaczadzeń i pożarów w budynkach i lokalach mieszkalnych występuje konieczność ciągłego przypominania o tych kwestiach.

W tym sezonie jesienno-zimowym było stosunkowo mało takich przypadków (o których powiadamia nas również Straż Pożarna). Na wszystkie takie zdarzenia reagujemy, zywając właścicieli i zarządców do podjęcia stosownych działań, lub dokonując kontroli; sprawdzamy i egzekwujemy wykonanie robót naprawczych.

Działania organizacyjne.

Powiatowy Inspektorat nadzoru Budowlanego w Pleszewie prowadzi obsługę petentów od poniedziałku do piątku w godzinach od 7³⁰ do 16¹⁵.

Udostępniona jest również strona internetowa www.pinbpleszew.pl, działa elektroniczna skrzynka podawcza e-puap.

Drogą internetową można pobrać aktualne druki niezbędne do dokonania w naszym urzędzie formalności związanych z rozpoczęciem, prowadzeniem i zakończeniem procesu inwestycyjnego.

Podjęmowane są w Inspektoracie permanentne działania w celu usprawnienia obsługi petentów i zapewnienia właściwej organizacji pracy inspektoratu, w tym ostatnio wystąpiła dodatkowo taka konieczność, wobec nowych przepisów w zakresie m.in. przetwarzania danych, ochrony danych osobowych, czy dostępu do informacji publicznej.

Dodatkowe środki celowe przekazane w 2018 roku przez Wojewodę pozwoliły na zmodernizowanie systemu informatycznego w Inspektoracie. Zakupiony w 2018 roku nowy

sprzęt komputerowy i oprogramowanie, zamontowany nowy serwer i wewnętrzna sieć komputerowa, pozwoliły na właściwy obieg dokumentów, spełniający również wymogi zasad RODO. Zakupione i zainstalowane oprogramowanie pozwala na bieżące ewidencjonowanie ruchu budowlanego i prowadzonych czynności merytorycznych, co znacznie usprawniło prace administracyjne, w tym sprawozdawczość.

W 2020 roku dodatkowo pandemia wymusiła stosowanie zastępczych rozwiązań w zakresie obsługi petentów.

W dniu 25.03.2020r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał Zarządzenie Nr PINB.0050.2.2020 (zmienione Zarządzeniem PINB.0050.3.2020 z dnia 09.04.2020r.) w sprawie działań mających na celu zapobieganie oraz przeciwdziałanie zakażeniom, koronawirusem SARS-Co V-2 w Inspektoracie.

Wprowadzono ograniczenie do minimum bezpośrednich kontaktów pracowników, poprzez wprowadzenie rotacji pracowników i pracy zdalnej.

Kolejnym Zarządzeniem nr PINB.0050.4.2020 z dnia 04.05.2020r. w sprawie czasowej organizacji pracy mającej na celu zapobieganie oraz przeciwdziałanie zakażeniom koronawirusem SARS-Co V-2 w Inspektoracie, w oparciu o art. 3 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem i przeciwdziałaniem i zwalczaniem CoVID-19 i innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 202020 poz.374), mając na względzie zarządzenia Starosty Pleszewskiego nr 12/2020 z dnia 30.04.2020r. w sprawie wprowadzenia czasowej organizacji pracy w Starostwie Powiatowym, wprowadzono okresowo w Inspektoracie rotacyjną organizację czasu pracy.

Wprowadzono okresowe pełnienie przez pracowników PINB naprzemiennie dyżurów. W tym czasie nie prowadzono bezpośredniej obsługi klientów. W holu wejściowym ustawiono skrzynki podawcze do wrzucania korespondencji. Do dyspozycji klientów pozostają telefon, fax, adres e-mail i skrytka ePUAP.

Stosowne informacje zamieszczano sukcesywnie na stronie internetowej. Komunikat PINB z dnia 06.11.2020r. zawiera informacje o wprowadzonej organizacji pracy na podstawie § 24 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 października 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 1758, 1797, 1829, 1871 i 1917) oraz § 24a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 listopada 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 1931),

Obsługa bezpośrednia interesantów odbywała się wyłącznie w zakresie, który nie mógł być zrealizowany poprzez inne kanały komunikacyjne takie jak: telefon, fax, e-mail, ePUAP, poczta tradycyjna i tylko w zakresie spraw administracyjnych aktualnie prowadzonych w Inspektoracie, od poniedziałku do piątku w godzinach od 10.00 do 13.00. Klienci w trakcie wizyty byli zobowiązani do zakrywania ust i nosa, dezynfekcji rąk po wejściu do budynku Starostwa, zachowania odległości co najmniej 1,5 m od innych osób przed i w budynku.

Podkreślić należy, że pomimo tych obostrzeń i ograniczeń, zachowano w Inspektoracie ciągłą i systematyczną obsługę klientów. Wszystkie zawiadomienia o rozpoczęciu i zakończeniu budów były weryfikowane na bieżąco. Rozpatrywane były wszystkie wnioski o pozwolenie na użytkowanie i inne wnioski; przeprowadzone były niezbędne kontrole z zachowaniem reżimu sanitarnego.

Świadczą o tym podane wyżej zestawienia załatwianych spraw. Jest to dużym osiągnięciem pracowników PINB, zwłaszcza wobec niskiego stanu zatrudnienia i dodatkowych utrudnień związanych z pandemią (m.in. czworo pracowników PINB musiało korzystać z przysługującej im opieki nad dziećmi z uwagi na zamknięcie przedszkoli i szkół).

Stan zatrudnienia i finansów.

Stan zatrudnienia w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Pleszewie od kilkunastu lat nie ulega zmianie – pomimo permanentnego rozszerzania obowiązków w wyniku nowelizacji ustawy merytorycznej (Prawo budowlane) jak i innych ustaw, oraz wprowadzania nowych przepisów w zakresie administracyjno-organizacyjnym. Dotacja celowa przeznaczona dla PINB utrzymuje się jednak na jednakowo niskim poziomie, co nie pozwala na zwiększenie stanu zatrudnienia.

W roku 2020 roku, podobnie jak w latach poprzednich, stan zatrudnienia w Inspektoracie wynosił **4,85** etatu, w tym 1 etat - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, **0,25** etatu – Główny Księgowy.

Pozostałe stanowiska pracy to razem **3,6** etatu:

- ekspert nadzoru budowlanego (0,6 etatu)
- specjalista ds. kadrowych, kancelaryjnych i ewidencji (1 etat)
- starszy specjalista ds. prawno-administracyjnych (1 etat)
- specjalista ds. obsługi ruchu budowlanego (1 etat).

Są to wszystkie stanowiska merytoryczne; w Inspektoracie nie mamy typowych stanowisk obsługi.

Aktualny stan zatrudnienia w Inspektoracie (przy samodzielnej organizacji kadrowej i finansowej inspektoratu) nie jest adekwatny – a wręcz tragicznie nieprzystający - do liczby i rodzaju realizowanych zadań, posiadanych kompetencji i wskazanych ustawowo obowiązków, które kolejnymi nowelizacjami różnych ustaw wciąż ulegają rozszerzeniu. Ilość i różnorodność prowadzonych działań administracyjnych oraz inspekcyjnych i związanych z tym wymaganych procedur powoduje stałe przeciążenie pracowników bieżącymi zadaniami, a ich pensje nie są adekwatne do ponoszonego wysiłku. Przy niewielkiej liczbie etatów nie ma możliwości wypracowania oszczędności na paragrafach płacowych i pochodnych płacowych, pozwalających na zwiększenie stanu zatrudnienia chociaż o część etatu.

Ze względu na ograniczone środki finansowe nie możemy uczestniczyć w stosunkowo drogich szkoleniach komercyjnych, a mała obsada inspektoratu nie pozwala na zorganizowanie własnych szkoleń wewnętrznych w niskiej cenie. Wykorzystujemy z kolei możliwość korzystania z ofert na krótkie merytoryczne szkolenia bezpłatne, czy bezpłatne

szkolenia ze środków unijnych, oraz system samokształcenia pracowników – konieczny wobec częstych zmian przepisów i zmieniających się linii orzecniczych.

Przy tym, oprócz kwestii finansowych problemem jest również brak czasu na wyjazdowe szkolenia pracowników z uwagi na zbyt niski stan zatrudnienia. Przy niewielkiej obsadzie kadrowej nawet krótka nieobecność któregoś z pracowników powoduje znaczne utrudnienia w obsłudze klientów, spiętrzenie spraw i trudności z dotrzymaniem terminów procesowych.

Wszyscy pracownicy Inspektoratu zajmują stanowiska merytoryczne; w Inspektoracie nie mamy żadnych stanowisk obsługi, bo nie pozwala na to wysokość dotacji celowej. W związku z tym, pracownicy - oprócz przywołanych wyżej zadań stricte merytorycznych - mają przypisane dodatkowo różnorodne stałe obowiązki, związane w szczególności z:

- obsługą kadrową,
- obsługą materiałową i sprzętową Inspektoratu,
- kontrolą zarządczą,
- ochroną danych osobowych (IODO),
- dostępnością dla osób niepełnosprawnych (koordynator dostępności)
- ochroną informacji niejawnych,
- dostępem do informacji publicznej,
- obsługą strony internetowej,
- obsługą poczty tradycyjnej i elektronicznej, w tym także skrzynki epuap
- i innymi czynnościami nie wynikającym z ustawy merytorycznej (Prawo budowlane) ale koniecznymi z uwagi na wprowadzane innymi ustawami i rozporządzeniami obowiązki i procedury.

Ilość załatwianych spraw, rozpatrywanych wniosków, prowadzonych postępowań administracyjnych i egzekucyjnych, wydawanych decyzji i postanowień, przeprowadzanych kontroli i inspekcji, prowadzonych rejestrów i ewidencji oraz sprawozdawczości w Inspektoracie, przy bieżącej obsłudze kancelaryjno - administracyjnej jest zatem niewspółmiernie wysoka w stosunku do stanu zatrudnienia.

Każde rozszerzenie kompetencji i przypisanie ustawowo nowych zadań jednostce skutkuje obciążaniem pracowników jeszcze dodatkowymi obowiązkami. Istotną pomocą jest – dzięki współpracy z Powiatowym Urzędem Pracy w Pleszewie - możliwość okresowego korzystania z pracy praktykantów i stażystów, którzy w ramach umowy z PUP wykonują dla nas prace biurowe - co jednak w minionym roku, z uwagi na stan pandemii, było utrudnione.

Inspektorat jest odrębną jednostką budżetową i odrębnym zakładem pracy. Obowiązują nas zatem takie same przepisy prawa pracy jak inne większe urzędy i instytucje.

Zgodnie z zakresem wymagań i obowiązków powinnam zatrudnić w Inspektoracie dodatkowych pracowników: informatyka w wymiarze co najmniej ¼ etatu i osobę do prowadzenia obsługi kancelaryjno - administracyjnej. Ponadto, szeroki zakres zadań merytorycznych i ilość prowadzonych spraw wymagał by również zwiększenia obsady merytorycznej chociaż o 1 etat. Tylko dwoje pracowników - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego oraz Ekspert Nadzoru Budowlanego - posiada uprawnienia budowlane bez

ograniczeń; tylko osoby z uprawnieniami budowlanymi mogą przeprowadzać merytoryczne kontrole obiektów i budów.

Zwiększenie zatem w Inspektoracie stanu zatrudnienia o 1,5-2,5 etatu było by merytorycznie jak najbardziej uzasadnione. Przy tym, rozwijająca się informatyzacja i cyfryzacja administracji publicznej, coraz szersza sprawozdawczość, oraz konieczność stałego dostępu do aktualnego oprogramowania urzędów centralnych - wymaga od nas ciągłego ponoszenia nakładów finansowych, czy to na aktualizację oprogramowania, czy to na modernizację sprzętu, czy też na coraz częstsza konieczność korzystania z usług informatyków.

Wysokość otrzymywanej rocznej dotacji celowej nie pozwala jednak na takie posunięcia.

Reasumując, powtarzam już stwierdzenie, że realizacja ustawowych zadań Organu jest możliwa tylko dzięki wypracowaniu wysoce dyscyplinujących schematów postępowania, ustawienia wysokich wymagań etycznych, merytorycznych i organizacyjnych wobec pracowników zatrudnionych w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Pleszewie, oraz dzięki realizacji zadań i wypełnianiu obowiązków przez pracowników pleszewskiego Inspektoratu w sposób ponad przeciętnie profesjonalny i zaangażowany.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Pleszewie

mgr inż. Barbara Kordala

Pleszew, dnia 20.09.2021r.