

PINB. 035. 1. 2023

SPRAWOZDANIE

z działalności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pleszewie za 2022 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 2022 roku
przedstawiają się następująco:**

1. Ilość spraw zarejestrowanych ogółem: **2496**
2. Ilość przyjętych **zawiadomień inwestorów o rozpoczęciu budowy lub robót**: **472**
3. Ilość przyjętych **zawiadomień inwestorów o zakończeniu budowy i wniosków o pozwoleniu na użytkowanie**: **398 + 14 = 412.**
4. Ilość wniesionych innych **podaj i wniosków** do organu: **227.**
5. Ilość zarejestrowanych **zgłoszeń budów i zgłoszeń robót budowlanych**, przyjętych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej: **31 + 547 = 578.**
6. Ilość rejestrowanych i weryfikowanych **zawiadomień o kontrolach półrocznych obiektów wielkopowierzchniowych**: **104 + 94 = 198**
7. Ilość zarejestrowanych **pozwoleń na budowę** i innych decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej: **628.**
8. Ilość przeprowadzonych inspekcji i kontroli:
 - **96 kontroli dotyczących utrzymania obiektów**, obejmujących sprawdzanie księzek 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, magazynowe i inwentarskie
 - **44 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)
 - **9 kontroli 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,
- ✓ budynków biurowych i socjalnych
- ✓ budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich,
- ✓ budynków garażowych,
- ✓ budynków przemysłowych, magazynowych, usługowych, handlowych,
- ✓ liniowych obiektów infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku przeprowadzonych kontroli, w 2022 roku wszczęto **13** nowych postępowań administracyjnych w trybie procedur **samowoli budowlanych i niewłaściwego utrzymania obiektów budowlanych**. Kontynuowane były również postępowania w tych obszarach działania, wszczęte w latach ubiegłych.

W 2022 roku **zarejestrowano 13 katastrof budowlanych**. W wyniku przeprowadzonych w tych sprawach postępowań Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pleszewie wydał w tym zakresie **13 decyzji** nakazowych.

W 2022 roku :

- przyjęto i zweryfikowano **398 zawiadomienia o zakończeniu budowy**,
- przyjęto i rozpatrzono **14 wniosków** o pozwolenie na użytkowanie obiektów.

Wniesione zawiadomienia i wnioski dotyczące zakończonych budów na terenie całego powiatu pleszewskiego w poszczególnych miesiącach 2022 roku z podziałem na inwestycje jednostek samorządów gminnych i pozostałych inwestorów

	Zakończone budowy przez jednostki samorządowe	Zakończone budowy przez innych inwestorów
Styczeń	0	35
Luty	1	28
Marzec	1	27
Kwiecień	4	32
Maj	1	21
Czerwiec	0	36
Lipiec	6	34
Sierpień	2	19
Wrzesień	3	29
Październik	3	44
Listopad	7	27
Grudzień	4	48
412	32	380

Zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wnioski o wydanie pozwolenia na użytkowanie z obszarów poszczególnych gmin z podziałem na kwartały 2022 roku

gmina	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	Rok
Chocz	11	8	10	15	44
Czermin	9	5	10	10	34
Dobrzyca	7	15	9	21	52
Gizałki	7	1	7	11	26
Gołuchów	20	28	18	18	84
Pleszew	39	37	38	58	172
	93	94	92	133	412

Zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wnioski o wydanie pozwolenia na użytkowanie w poszczególnych kwartałach 2022 roku z podziałem na obszary gmin

	Chocz	Czermin	Dobrzyca	Gizałki	Gołuchów	Pleszew	ogółem
I kw.	11	9	7	7	20	39	93
II kw.	8	5	15	1	28	37	94
III kw.	10	10	9	7	18	38	92
IV kw.	15	10	21	11	18	58	133
Rok	44	34	52	26	84	172	412

Zawiadomienia o zakończeniu budów w 2022 roku dotyczyły obiektów: mieszkalnych (204), gospodarczych i garażowych (72), magazynowych i przemysłowych (25), usługowych (13), infrastruktury technicznej (57) oraz innych.

Wnioski o pozwolenia na użytkowanie w 2022 roku złożone były dla obiektów: mieszkalnych (5), gospodarczych i garażowych (2), magazynowych (1), użyteczności publicznej (1), usługowych (2).

W efekcie prowadzonych działań kontrolnych i prowadzonych postępowań administracyjnych (wszczętych w 2022r i kontynuowanych z lat poprzednich) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pleszewie w roku 2022:

➤ **wydał 16 postanowień administracyjnych, w tym m.in. :**

- 4 postanowienia dotyczące wstrzymania robót budowlanych wykonywanych niezgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- 6 postanowień nakładających na zobowiązanych (inwestorów lub właścicieli obiektów budowlanych) obowiązek dostarczenia ekspertyz i innych opracowań technicznych,

➤ **wydał 62 decyzje administracyjne, w tym, m.in.:**

- 2 decyzje nakazujące rozbiórkę obiektu, wzniesionego w trybie samowoli budowlanej;
- 5 decyzji nakazujących wykonanie określonych czynności, w celu doprowadzenia robót do stanu zgodnego z prawem;
- 4 decyzje nakazujące usunięcie nieprawidłowości występujących w użytkowanym obiekcie;
- 2 decyzje zatwierdzające projekt budowlany zamienny;
- 1 wnosząca sprzeciw w sprawie przystąpienia do użytkowania obiektu;
- 16 dotyczących odmowy pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego lub umorzenia postępowania z takiego wniosku lub w sprawie zakończenia budowy;
- 11 decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów budowlanych.

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

- nałożył **9 grzywien** w drodze mandatu karnego, na łączną kwotę **2.100 zł;**

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 2022 wszczęto 13 nowych postępowań w tym zakresie. W tym roku Powiatowy Inspektor nadzoru Budowlanego w Pleszewie wydał 2 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, zażalenia, odwołania, skargi do sądów administracyjnych).

W niektórych przypadkach w toku takich postępowań dochodzi jednak do wydania decyzji nakazującej np. zaniechanie dalszych robót lub nakazującej przywrócenie 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.

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 należytym 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 zaostrzenie 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 2022 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 2022 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 112 takich obiektów, w tym 65 budynków i 47 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.

Jeszcze gorzej przedstawia się sytuacja z tzw. „starą substancją mieszkaniową”, gdzie mamy do czynienia z wieloletnimi zaniedbaniami w zakresie utrzymania tych obiektów. Dodatkowo występuje przy tym problem z nieuregulowanym stanem prawa własności tych obiektów, lub brakiem współdziałania właścicieli wyodrębnionych poszczególnych lokali mieszkalnych w zakresie właściwego utrzymania całego obiektu. 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Zarejestrowane pozwolenia na budowę i inne decyzje organu administracji architek.-budowlanej	746	705	819	740	840	628
2	Zarejestrowane zgłoszenia robót i obiektów do organu administracji architektoniczno-budowlanej	595	619	631	531	528	578
3	Zarejestrowane decyzje o pozwoleniu na budowę i inne oraz zgłoszenia robót i obiektów - razem	1341	1324	1450	1271	1368	1206
4	Przyjęte zawiadomienia o rozpoczęciu budowy lub robót budowlanych	507	510	480	571	665	472
5	Przyjęte zawiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze użytkowania obiektu	311	286	276	333	375	398
6	Złożone wnioski do organu nadzoru budowlanego o pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego	52	63	45	49	22	14
7	Przyjęte zawiadomienia o zakończeniu budowy i wnioski o pozwolenie na użytkowanie - razem	363	349	321	382	397	412
8	Decyzje organu nadzoru budowlanego o pozwoleniu na użytkowanie	41	60	44	42	22	11
9	Decyzje organu nadzoru budowl. o odmowie pozwolenia na użytkowanie	2	4	1	1	1	0
10	Decyzje organu nadzoru budowl. o wniesieniu sprzeciwu do zamiaru użytkowania obiektu budowlanego	2	4	4	12	2	1

Jak wynika z powyższej tabeli – w 2022 r. spadła liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przyjętych zgłoszeń robót i obiektów w stosunku do lat poprzednich. Powiatowy inspektorat nadzoru budowlanego odnotował w związku z tym mniejszą liczbę przyjętych zawiadomień o rozpoczęciu budowy.

Natomiast zwiększyła się liczba zawiadomień o zakończeniu budowy, co świadczy o tym że kontynuowane są budowy wcześniejsze. Pomimo pandemii – inwestorzy realizowali zatem budowy bez przeszkód, a wręcz z większą intensywnością niż w latach poprzednich.

Mniejsza liczba wniosków o pozwolenie na użytkowanie i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wynika z tego, że w okresie stanu pandemii inwestorzy mogli nie składać wniosków o pozwolenie na użytkowanie obiektów, a zakończenie budowy było wówczas realizowane w trybie tylko zawiadomienia.

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 bip.pinb-pleszew.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 2022 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, wzywając właścicieli i zarządców do podjęcia stosownych działań, lub dokonując kontroli; sprawdzamy i egzekwujemy wykonanie robót naprawczych.

Działania organizacyjne.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Pleszewie jest czynny od poniedziałku do piątku w godzinach od 7³⁰ do 15³⁰. Udostępniona jest również strona internetowa bip.pinb-pleszew.pl, działa elektroniczna skrzynka podawcza e-puap.

Drogą internetową można pobrać aktualne druki niezbędne do dokonania w naszym urzędzie formalności związanych z rozpoczynaniem, 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.

Zakupione i zainstalowane oprogramowanie pozwala na bieżące ewidencjonowanie ruchu budowlanego i prowadzonych czynności merytorycznych.

Dodatkowe środki finansowe przekazywane na zadania celowe pozwoliły na zmodernizowanie systemu informatycznego w Inspektoracie. Zakupiony został sprzęt komputerowy i oprogramowanie, zamontowany nowy serwer i wewnętrzna sieć komputerowa inspektoratu.

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. Przyznawane środki celowe nie mogą być przeznaczane na zwiększenie stanu zatrudnienia.

W roku 2022 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:

- specjalista ds. obsługi ruchu budowlanego (1 etat)
- specjalista ds. kadrowych, kancelaryjnych i ewidencji (1 etat)

- starszy specjalista ds. prawno-administracyjnych (1 etat)
- ekspert nadzoru budowlanego (0,6 etatu).

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 często uczestniczyć w stosunkowo drogich szkoleniach komercyjnych, a mała obsada inspektoratu nie pozwala na zorganizowanie własnych szkoleń wewnętrznych w niskiej cenie. Wykorzystujemy możliwość korzystania z ofert na krótkie merytoryczne szkolenia bezpłatne, oraz system samokształcenia pracowników – konieczny wobec częstych zmian przepisów i zmieniających się linii orzeczniczych.

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,
- sprawozdawczością,
- 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.

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

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.

Zgodnie z zakresem wymagań i obowiązków należałoby zatrudnić w Inspektoracie dodatkowych pracowników: informatyka w wymiarze co najmniej $\frac{1}{4}$ 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. Zwiększenie w Inspektoracie stanu zatrudnienia o 1,5-2,5 etatu było by merytorycznie jak najbardziej uzasadnione. Wysokość otrzymywanej rocznej dotacji celowej nie pozwala jednak na takie posunięcia.

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.

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 27.11.2023r.