

# SPRAWOZDANIE

## z działalności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pleszewie za 2024 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 2024 roku  
przedstawiają się następująco:**

1. Ilość spraw zarejestrowanych ogółem: **2291**.
2. Ilość przyjętych **zawiadomień inwestorów o rozpoczęciu budowy lub robót**: **543**.
3. Ilość przyjętych **zawiadomień inwestorów o zakończeniu budowy i wniosków o pozwoleniu na użytkowanie**: **229 + 32 = 261**.
4. Ilość wniesionych innych **podań i wniosków** do organu: **164**.
5. Ilość zarejestrowanych **zgłoszeń budów i robót budowlanych**, przyjętych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej: **510**.
6. Ilość rejestrowanych i weryfikowanych **zawiadomień o kontrolach półrocznych** obiektów wielkopowierzchniowych: **221**.
7. Ilość zarejestrowanych **pozwoleń na budowę** i innych decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej: **645**.
8. Liczba przeprowadzonych inspekcji i kontroli:
  - **79 kontroli dotyczących utrzymania obiektów**, obejmujących sprawdzanie ksiąg obiektów i przeprowadzania kontroli okresowych, ocenę stanu technicznego użytkowanych obiektów budowlanych.

Kontrolowane były użytkowane budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, obiekty użyteczności publicznej, obiekty przemysłowe i usługowe, handlowe, biurowe i socjalne, budynki garażowe i magazynowe, budynki gospodarcze i inwentarskie, obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.
  - **34 kontroli 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).
  - **26 kontroli zakończonych budów**, przeprowadzanych przed oddaniem obiektów do użytkowania,

**oraz dodatkowo rekontrole**, prowadzone w toku różnych postępowań administracyjnych.

W wyniku przeprowadzonych kontroli, w 2024 roku wszczęto **12** nowych postępowań administracyjnych w trybie procedur **samowoli budowlanych** oraz **5** postępowań w trybie procedur niewłaściwego **utrzymania obiektów budowlanych**. Kontynuowane były również postępowania w tych obszarach działania, wszczęte w latach ubiegłych.

W 2024 roku **zarejestrowano 6 katastrof budowlanych**. W wyniku przeprowadzonych w tych sprawach postępowań Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pleszewie wydał w tym zakresie **6 decyzji** nakazowych.

**W 2024r. kontrolowaliśmy również obiekty drogowe na terenie Gminy Kłodzko.** Dwóch pracowników Inspektoratu zostało na kilka dni w październiku 2024r. oddelegowanych do Gminy Kłodzko (woj. dolnośląskie) w celu udzielenia tamtejszym służbom budowlanym pomocy w ocenianiu ilości i wielkości strat na terenach popowodziowych. Nasi pracownicy kontrolowali stan dróg gminnych na terenach objętych powodzią. Sporządzono w tym zakresie 23 protokoły kontroli, które zostały przekazane zarządcy dróg,

W 2024 roku :

- przyjęto i zweryfikowano **229** zawiadomień o zakończeniu budowy,
- przyjęto i rozpatrzono **32** wnioski o pozwolenie na użytkowanie obiektów.

**Wniesione zawiadomienia i wnioski dotyczące zakończonych budów na terenie całego powiatu pleszewskiego w poszczególnych miesiącach 2024 roku z podziałem na inwestycje jednostek samorządów gminnych i pozostałych inwestorów**

	Zakończone budowy przez jednostki samorządowe	Zakończone budowy przez innych inwestorów
Styczeń	3	31
Luty	2	22
Marzec	1	14
Kwiecień	0	22
Maj	1	16
Czerwiec	2	13
Lipiec	1	23
Sierpień	2	20
Wrzesień	3	17
Październik	2	14
Listopad	0	22
Grudzień	5	25
<b>261</b>	<b>22</b>	<b>239</b>

**Zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wnioski o wydanie pozwolenia na użytkowanie z obszarów poszczególnych gmin z podziałem na kwartały 2024 roku**

gmina	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	Rok
<b>Chocz</b>	5	1	2	5	<b>13</b>
<b>Czermin</b>	6	7	4	3	<b>20</b>
<b>Dobrzyca</b>	11	5	15	7	<b>38</b>
<b>Gizałki</b>	6	3	7	6	<b>22</b>
<b>Gołuchów</b>	17	13	10	17	<b>57</b>
<b>Pleszew</b>	28	25	28	30	<b>111</b>
	<b>73</b>	<b>54</b>	<b>66</b>	<b>68</b>	<b>261</b>

**Zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wnioski o wydanie pozwolenia na użytkowanie w poszczególnych kwartałach 2024 roku z podziałem na obszary gmin**

	Chocz	Czermin	Dobrzyca	Gizałki	Gołuchów	Pleszew	ogółem
I kw.	5	6	11	6	17	28	<b>73</b>
II kw.	1	7	5	3	13	25	<b>54</b>
III kw.	2	4	15	7	10	28	<b>66</b>
IV kw.	5	3	7	6	17	30	<b>68</b>
Rok	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>38</b>	<b>22</b>	<b>57</b>	<b>111</b>	<b>261</b>

Zawiadomienia o zakończeniu budów w 2024 roku dotyczyły obiektów: mieszkalnych (116), gospodarczych i garażowych (46), magazynowych i przemysłowych (6), użyteczności publicznej (4), infrastruktury technicznej (41) oraz innych (16).

Wnioski o pozwolenia na użytkowanie w 2024 roku złożone były dla obiektów: mieszkalnych (7), gospodarczych i garażowych (2), magazynowych i przemysłowych (1), użyteczności publicznej i biurowe (9), usługowych (6), oraz innych (7).

W efekcie prowadzonych działań kontrolnych i prowadzonych postępowań administracyjnych (wszczętych w 2024 r. i kontynuowanych z lat poprzednich) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pleszewie w roku 2024:

➤ **wydał 23 postanowienia administracyjne, w tym m.in. :**

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

➤ **wydał 65 decyzji administracyjnych, w tym, m.in.:**

- 2 decyzje nakazujące rozbiórkę obiektu, wzniesionego w trybie samowoli budowlanej;
- 4 decyzje nakazujące wykonanie określonych czynności, w celu doprowadzenia robót do stanu zgodnego z prawem;
- 1 decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości występujących w użytkowanym obiekcie;
- 3 decyzje nakazujące wyłączenie obiektu z użytkowania lub nakazujące opróżnienie budynku;
- 1 decyzję nakładającą obowiązek sporządzenia projektu budowlanego zamiennego;
- 2 decyzje zatwierdzające projekt budowlany zamienny;
- 2 wnosząca sprzeciw w sprawie przystąpienia do użytkowania obiektu;
- 7 dotyczących odmowy pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego lub umorzenia postępowania z takiego wniosku lub w sprawie zakończenia budowy;
- 28 decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów budowlanych.

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

- nałożył 6 grzywien w drodze mandatu karnego, na łączną kwotę 1 000 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 2024 wszczęto **12** 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 – przeprowadzenie postępowania legalizacyjnego. 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.

Zmiana przepisów ustawy Prawo budowlane od 2019 roku dopuszcza dodatkowy tryb legalizacji obiektów – tzw. legalizacja uproszczona, mająca zastosowanie w przypadkach samowolnego wybudowania obiektu lub jego części, jeżeli od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat. Ten tryb postępowania jest stosowany stosunkowo rzadko. W roku 2024 nie prowadziliśmy postępowania w tym trybie.

## 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 2024 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 2024 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 zewidencjonowanych **125** takich obiektów, w tym **77** budynków i **48** innych obiektów budowlanych.

Są to budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000m<sup>2</sup> oraz inne budowle o powierzchni dachu przekraczającej 1.000m<sup>2</sup>. 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 całego obiektu budowlanego we właściwym stanie techniczno-użytkowym.

Najgorzej 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.

Przypadki takie bardzo często kończą się wydaniem przez nadzór budowlany nakazu rozbiórki lub zaniechania robót budowlanych, gdyż w większości przypadków nie ma możliwości zalegalizowania wykonanych robót z powodu niedających się usunąć nieprawidłowości i niezgodności z przepisami.

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 – właściciele i zarządcy często nie wywiązują się z ustawowych obowiązków przeprowadzania okresowych kontroli obiektów i terminowego usuwania stwierdzonych nieprawidłowości. Jest to istotna sprawa w kontekście bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych, zwłaszcza w sezonie grzewczym, w okresie jesienno-zimowym.

W tym zakresie, w ramach działań prewencyjnych, corocznie rozsyłam do jednostek samorządowych na terenie powiatu pleszewskiego przypomnienie wraz ze stosownym komunikatem kierowanym do właścicieli, zarządców i użytkowników obiektów budowlanych w związku z sezonem zimowym. Do samorządów kieruję prośbę o rozpowszechnienie tego komunikatu. poprzez ogłoszenie w siedzibach urzędów oraz przekazanie przewodniczącym komitetów osiedlowych, sołtysom wsi, dyrektorom placówek oświatowych, opiekuńczych, kulturalnych, sportowych, dyrektorom innych jednostek, zarządcom i dzierżawcom obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej. Ponadto komunikat zamieszczany jest na stronie internetowej Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego; informacje te są również sukcesywnie rozpowszechniane wśród właścicieli/zarządców obiektów budowlanych, w szczególności wielkopowierzchniowych i użyteczności publicznej.

W komunikacie i informacjach przedstawiane są sprawy bezpieczeństwa związane z usuwaniem pokrywy śnieżnej i jej złodzenia z powierzchni dachów, jak również kwestie związane z instalacjami grzewczymi, przewodami dymowymi oraz wentylacją obiektów, w szczególności wielkopowierzchniowych i użyteczności publicznej. W zakresie wielkopowierzchniowych obiektów użyteczności publicznej prowadzona jest stała analiza przesyłanych protokołów kontroli, a w sezonie jesienno-zimowym prowadzony jest bieżący monitoring (kontrole w terenie w przypadku wystąpienia obfitych opadów śniegu).

## 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.

	<b>Czynności administracyjne/ rok</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
1	Zarejestrowane pozwolenia na budowę i inne decyzje organu administracji architek.-budowlanej	819	740	840	628	567	<b>645</b>
2	Zarejestrowane zgłoszenia robót i obiektów do organu administracji architektoniczno-budowlanej	631	531	528	578	523	<b>510</b>
3	Zarejestrowane decyzje o pozwoleniu na budowę i inne oraz zgłoszenia robót i obiektów - razem	1450	1271	1368	1206	1090	<b>1155</b>
4	Przyjęte zawiadomienia o rozpoczęciu budowy lub robót budowlanych	480	571	665	472	439	<b>543</b>
5	Przyjęte zawiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze użytkowania obiektu	276	333	375	398	370	<b>229</b>
6	Złożone wnioski do organu nadzoru budowlanego o pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego	45	49	22	14	23	<b>32</b>
7	Przyjęte zawiadomienia o zakończeniu budowy i wnioski o pozwolenie na użytkowanie - razem	321	382	397	412	393	<b>261</b>
8	Decyzje organu nadzoru budowlanego o pozwoleniu na użytkowanie	44	42	22	11	20	<b>28</b>
9	Decyzje organu nadzoru budowl. o odmowie pozwolenia na użytkowanie	1	1	1	0	0	<b>0</b>
10	Decyzje organu nadzoru budowl. o wniesieniu sprzeciwu do zamiaru użytkowania obiektu budowlanego	4	12	2	1	1	<b>2</b>

Jak wynika z powyższej tabeli – w 2024 r. wzrosła liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przyjętych zgłoszeń robót i obiektów w stosunku do roku ubiegłego. PINB odnotował w związku z tym większą liczbę przyjętych zawiadomień o rozpoczęciu budowy. Spada natomiast liczba przyjętych zawiadomień o zakończeniu budowy, co wynika ze zmiany przepisów ustawowych i braku obowiązku składania zawiadomień w określonych przypadkach.

## 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](http://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 2024 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 po zdarzeniu.

#### Działania organizacyjne.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego ma siedzibę w budynku B Starostwa Powiatowego w Pleszewie. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Pleszewie jest czynny od poniedziałku do piątku w godzinach od 7<sup>30</sup> do 15<sup>30</sup>. Udostępniona jest również strona internetowa [bip.pinb-pleszew.pl](http://bip.pinb-pleszew.pl), działa elektroniczna skrzynka podawcza epuap oraz e-doręczenia.

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, wobec nowych przepisów w zakresie m.in. przetwarzania danych, ochrony danych osobowych, czy dostępu do informacji publicznej.

Dodatkowe środki finansowe przekazywane na zadania celowe pozwalają na modernizowanie i rozbudowywanie systemu informatycznego w Inspektoracie. Mamy własny serwer i wewnętrzną sieć komputerową, na bieżąco uzupełniamy sprzęt komputerowy i oprogramowanie. Zakupione i zainstalowane oprogramowanie pozwala na bieżące ewidencjonowanie ruchu budowlanego i prowadzonych czynności merytorycznych.

#### 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 stosunkowo niskim poziomie, co nie pozwala na zwiększenie stanu zatrudnienia. Przyznawane środki celowe nie mogą być przeznaczane na zwiększenie stanu zatrudnienia.

Aktualny stan zatrudnienia w Inspektoracie (przy samodzielnej organizacji kadrowej i finansowej inspektoratu) nie jest adekwatny 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 i inspekcyjnych i związanych z tym wymaganych procedur powoduje przeciążenie pracowników bieżącymi zadaniami.

Problemem w tej sytuacji kadrowej jest również brak czasu na wyjazdowe szkolenia pracowników. Przy niewielkiej obsadzie kadrowej nawet krótka nieobecność któregoś z pracowników powoduje znaczne utrudnienia w obsłudze klientów, spiętrzenie spraw i trudności z dotrzymaniem terminów procesowych.

Niewielka obsada inspektoratu nie pozwala na zorganizowanie własnych szkoleń wewnętrznych w niskiej cenie. Wykorzystujemy możliwość korzystania z ofert na krótkie merytoryczne szkolenia najczęściej w trybie on-line oraz system samokształcenia pracowników – konieczny wobec częstych zmian przepisów i zmieniających się linii orzeczniczych.

W roku 2024 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).

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 gospodarką 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 oraz eDoręczeń
- 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.

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, w tym obsługi Elektronicznego Zarządzania Dokumentacją . Ponadto, szeroki zakres zadań merytorycznych i ilość prowadzonych spraw wymagałby 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.

W tych warunkach realizacja ustawowych zadań organu jest możliwa tylko dzięki wypracowaniu wysoce dyscyplinujących schematów postępowania, ustawienia wysokich wymagań etycznych, merytorycznych i organizacyjnych wobec pracowników, oraz dzięki realizacji zadań i wypełnianiu przez nich obowiązków w sposób bardzo zaangażowany.

Inspektorat Nadzoru Budowlanego jest co prawda odrębnym urzędem, ale jednocześnie służbą zespoloną Powiatu. Jest zatem jednym z elementów tworzących wizerunek Powiatu. Staram się prowadzić działalność Inspektoratu w sposób możliwie najlepszy, mając z jednej strony do wypełnienia zadania ustawowe, z drugiej ograniczone możliwości finansowe i organizacyjne.

W tym miejscu chcę podziękować Panu Staroście Pleszewskiemu za życzliwą współpracę i wsparcie organizacyjne Inspektoratu.

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Pleszewie  
  
mgr inż. Barbara Kordala

Pleszew, dnia 08.12.2025r.