



INFORMACJA

z działalności Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Stargardzie za rok 2023

Przygotowała:

**Andżelika Sewerynek
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Stargardzie**

Stargard, marzec 2024r.

SPIS TREŚCI

I. Podstawa prawna działania	3
II. Zadania i kompetencje	4-5
III. Przygotowywanie planów pracy.....	5-6
IV. Realizacja planów pracy	7
V. Przeprowadzone kontrole	7-8
VI. Liczba realizowanych robót budowlanych.....	9-10
VII. Prowadzone postępowania administracyjne	10-11
VIII. Decyzje i postanowienia wydane przez organ	11-13
IX. Obiekty wielkopowierzchniowe	14-15
X. Postępowania karne i mandatowe	15-16
XI. Zatrudnienie w Inspektoracie	16
XII. Plan finansowy w Inspektoracie	16
XIII. Podsumowanie roku 2023r.....	17-19

I. PODSTAWA PRAWNA DZIAŁANIA:

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego działa na podstawie:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.),
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2022r. poz. 2000 ze zm.),
- ustawa z dnia 16 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2012r. poz. 1015 ze zm.),
- oraz przepisów innych ustaw, a także regulaminu organizacyjnego Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Stargardzie.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Stargardzie (zwany dalej **Inspektoratem**) jest aparatem pomocniczym Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (zwanego dalej **Inspektorem**) i stanowi jedną z inspekcji określonych w ustawie z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001r. poz. 1592 ze zm.).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego jest **organem administracji rządowej** zespolonej z administracją samorządową na szczeblu powiatu.

Został powołany dnia 01 kwietnia 1999r.

Inspektorat jest powiatową jednostką budżetową w myśl przepisów ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z 2005r. ze zm.), **nie jest jednak jednostką organizacyjną Powiatu Stargardzkiego.**

Starosta Stargardzki względem Inspektora jako kierownika jednej z powiatowych inspekcji (art. 35 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym) sprawuje jedynie zwierzchnictwo określone w art. 35 ust. 3, a także art. 38 a i b tejże ustawy, w przypadkach uzasadnionych pracą komisji bezpieczeństwa i porządku.

Zwierzchnictwo służbowe (merytoryczne) nad działalnością Inspektoratu (czy Inspektora jako organu) pełni **Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego** (zwany dalej **ZWINB**) w Szczecinie. Organ ten rozpatruje zarówno odwołania od rozstrzygnięć wydanych przez Inspektora jak i skargi związane z Jego działaniem wynikających z posiadanych kompetencji.

Pracownicy Inspektoratu wchodzą w skład korpusu służby cywilnej.

II. ZADANIA I KOMPETENCJE:

Do właściwości Inspektora, jako organu pierwszej instancji należą zadania i kompetencje określone w art. 83 ust. 1 Prawa Budowlanego, tj. o których mowa:

- Art. 40 ust. 2 – przeniesienie decyzji o pozwolenie na wznowienie robót na rzecz innego podmiotu,
- Art. 41 ust. 4 – przyjmowanie od inwestora zawiadomień o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych,
- Art. 44 – przyjmowanie zawiadomień o zmianie uczestników procesu budowlanego,
- Art. 48 – art. 49 – wydanie nakazu rozbiórki obiektu wybudowanego bez pozwolenia na budowę (ewentualna procedura legalizacyjna obiektu),
- Art. 49 b – wydanie nakazu rozbiórki obiektu budowlanego wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia (ewentualna procedura legalizacyjna obiektu),
- Art. 50 – wstrzymanie wykonywania robót budowlanych wykonywanych bez pozwolenia na budowę lub niezgodnie z pozwoleniem lub przepisami,
- Art. 51 – nakaz wykonania przez inwestora określonych czynności związanych z niewłaściwym wykonaniem robót budowlanych (postępowanie naprawcze),
- Art. 54 – przyjmowanie od inwestora zawiadomień o zakończeniu budowy (ewentualny sprzeciw w drodze decyzji),
- Art. 55, art. 59 – wydawanie na wniosek inwestora decyzji pozwolenia na użytkowanie,
- Art. 59a, 59c, 59d – przeprowadzenie obowiązkowych kontroli budowy na wezwanie inwestora przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie,
- Art. 59 g – wymierzanie kar w przypadku istotnych odstępstw od zatwierdzonego obiektu budowlanego,
- Art. 62 ust. 3 nakaz przeprowadzenia kontroli obiektu budowlanego lub jego części,
- Art. 65 – kontrola utrzymania obiektów budowlanych, kontrola dokumentów u właścicieli lub zarządców obiektu budowlanego,
- Art. 66 – nakaz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w obiekcie budowlanym,
- Art. 67 ust. 1 – nakaz rozbiórki obiektu nie użytkowanego lub niewykończonego nie nadającego się do odbudowy, remontu lub wykończenia
- Art. 68 – nakaz opróżnienia budynku przeznaczonego na pobyt ludzi bezpośrednio grożącego zawaleniem,
- Art. 69 nakaz usunięcia istniejącego zagrożenia w obiekcie budowlanym,
- Art. 70 ust. 2 – przyjęcie zawiadomienia o stanie zagrożenia w kontrolowanym obiekcie budowlanym (dot. art. 70 ust. 1),
- Art. 71a – prowadzenie postępowania administracyjnego (nałożenie obowiązków i opłat legalizacyjnych) w razie samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (bez wymaganego zgłoszenia),
- Art. 74 wyjaśnienie przyczyn katastrof budowlanych,
- Art. 75 ust. 1 pkt 3 lit. a – przyjęcie zawiadomienia o katastrofie budowlanej,
- Art. 76 i art. 78 – prowadzenie postępowań w sprawie katastrof budowlanych,
- Art. 97 ust. 1 – prowadzenie postępowań wyjaśniających i składanie wniosków o ukaranie z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie organem

wyższego stopnia w stosunku do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jest wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

Są to zadania kontrolne, w których Inspektorat sprawuje nadzór nad inwestorami, właścicielami bądź zarządcami obiektów budowlanych w zakresie przestrzegania przepisów ustawy Prawo Budowlane, od momentu rozpoczęcia robót budowlanych związanych z realizacją obiektu, aż do jego rozbiórki.

Szczególnym przypadkiem działań, związanym zarówno z użytkowaniem obiektów budowlanych jak i realizacją budowy, czy to samowolnej czy realizowanej zgodnie z przepisami, jest prowadzenie postępowania wyjaśniającego w przypadku stwierdzenia **katastrofy budowlanej**.

Zgodnie z art. 73 ustawy Prawo Budowlane, katastrofą jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie m.in. obiektu budowlanego lub jego części.

W takich sytuacjach do obowiązków Inspektora należy powołanie komisji w celu zbadania przyczyn powstałej katastrofy oraz wydawanie decyzji dot. niezbędnych zabezpieczeń obiektu budowlanego bądź robót budowlanych.

W roku 2023 na terenie powiatu nie wystąpiły katastrofy budowlane.

Regularnie prowadzona jest również współpraca z innymi organami kontroli państwowej w tym z **Policją, Strażą Pożarną, Państwową Inspekcją Pracy** a także ze **Strażą Miejską**. Polega ona głównie na wzajemnym informowaniu się o stwierdzonych nieprawidłowościach, zwłaszcza w trakcie trwania okresu zimowego.

Oprócz szeroko opisanych obowiązków Inspektora jako organu, przysługują mu również pewne **uprawnienia**, ściśle związane z wykonywanymi obowiązkami. Określone są one w art. 81a oraz 81c ustawy Prawo Budowlane. Należą do nich min. prawo wstępu:

- do obiektu budowlanego
- na teren budowy
- na teren zakładu pracy

oraz możliwość żądania od uczestników procesu budowlanego, właścicieli bądź zarządców obiektu budowlanego informacji i udostępniania dokumentów związanych z prowadzeniem robót, przekazaniem obiektu budowlanego do użytku, czy utrzymaniem i użytkowaniem obiektu.

III. PRZYGOTOWYWANIE PLANÓW PRACY:

Na początku każdego roku według regulaminu organizacyjnego Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Stargardzie przygotowwany jest plan działania w zakresie realizacji zadań przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Stargardzie. W planie kontroli wskazywane są planowane kontrole w podziale na okresy kwartalne oraz miejsce realizacji kontroli.

Poniżej przedstawiono Plan działania w zakresie realizacji zadań przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Stargardzie na 2023 rok.

Lp.	Tematy realizowane w organie nadzoru budowlanego	Miejsce realizacji	Termin realizacji
1.	Rozpatrywanie spraw w trybie skargowym składanych wniosków przez mieszkańców powiatu stargardzkiego	teren powiatu	I – IV kwartał
2.	<p>Utrzymanie obiektów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kontrola stanu technicznego obiektów budowlanych, 2. Kontrola książek obiektu budowlanego, 3. Kontrola prawidłowości użytkowania obiektów budowlanych, 4. Egzekwowanie zaleceń wynikających z przeprowadzonych kontroli obiektów, takich jak: <ul style="list-style-type: none"> – kontrole obiektów stacji paliw, – kontrole obiektów wielkopowierzchniowych, – kontrole obiektów wielkoprzemysłowych (trzody chlewnej, fermy bydła fermy drobiu, ferma norek, stadniny koni), – kontrole budynków oświaty (szkoły, przedszkola, świetlice, ośrodki szkolno-wychowawcze), – kontrola budynków socjalnych, – kontrola obiektów placów zabaw, kąpielisk, obiektów zakwaterowania turystycznego, – kontrola obiektów drogowych, – kontrola planu BIOZ – kontrole obiektów znajdujących się na terenach Rodzinnych Ogrodów Działkowych – kontrole obiektów znajdujących się w linii brzegowej jezior – kontrole oczyszczalni ścieków 	teren powiatu	I – IV kwartał
3.	<p>Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kontrola legalności budów, 2. Kontrola prawidłowości prowadzenia budów. 	teren powiatu	I – IV kwartał
4.	Obowiązkowe kontrole budowy w celu stwierdzenia jej zgodnego prowadzenia z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę oraz wydawanie decyzji pozwoleń na użytkowanie dla zrealizowanych inwestycji.	teren powiatu	I – IV kwartał
5.	Wydawanie zaświadczeń o przekazaniu obiektu do użytku.	teren powiatu	I – IV kwartał
6.	Współdziałanie w kontroli budów i obiektów użytkowanych z przedstawicielami poszczególnych inspekcji i pracownikami Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Stargardzie	teren powiatu	I – IV kwartał
7.	Kontrola z utrzymania dróg: powiatowych, miejskich, gminnych.	teren powiatu	I – IV kwartał
8.	Współdziałanie z Państwową Inspekcją Pracy, Korporacją Kominiarzy Polskich, Państwową Powiatową Strażą Pożarną, Państwową Powiatową Komendą Policji, Państwową Inspekcją Handlową, Prokuraturą Rejonową, Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną.	teren powiatu	I – IV kwartał
9.	Postępowania wyjaśniające dotyczące odpowiedzialności zawodowej w budownictwie.	teren powiatu	I – IV kwartał
10.	Postępowania wyjaśniające dotyczące katastrof budowlanych.	teren powiatu	I – IV kwartał
11.	Sprawozdawczość.	teren powiatu	I – IV kwartał

IV. REALIZACJA PLANÓW PRACY:

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Stargardzie w okresach półrocznych i rocznych składał Wojewódzkiemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Szczecinie sprawozdania z działalności organu nadzoru budowlanego na terenie powiatu stargardzkiego. Ujednolicone sprawozdanie w formie tabelarycznej zawierało następujące informacje:

- liczbie zrealizowanych przez organ nadzoru budowlanego kontroli,
- w ramach realizowanego orzecznictwa i skarg informacje o:
 - (-) liczbie wydanych decyzji i postanowień,
 - (-) liczbie wniesionych skarg na rozstrzygnięcie administracyjne organu,
 - (-) liczbie wniesionych wniosków o wszczęcie postępowania administracyjnego, odwołań, i zażaleń,
 - (-) liczbie decyzji i postanowień uchylonych lub uznanych za nieważne przez Główny Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Warszawie,
 - (-) liczbie decyzji uchylonych lub uznanych za nieważne przez Sądy,
 - (-) liczba wniesionych skarg i wniosków obywateli na podstawie Kodeksu Postępowania Administracyjnego (-)
- liczbie przeprowadzonych postępowań egzekucyjnych, które zawierało informacje:
 - (-) o liczbie wszczętych i zakończonych postępowań,
 - (-) o ilości wniosków o ukaranie z tytułu odpowiedzialności zawodowej,
 - (-) o ilości zawiadomień do prokuratury o podejrzeniu przestępstwa.

Ponadto, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Stargardzie sporządzał i przekazywał poprzez Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Szczecinie Głównemu Urzędowi Nadzoru Budowlanego w Warszawie półroczne sprawozdania:

- GUNB-1 „Obiekty budowlane przekazane do użytkowania”, w którym informował o liczbie i rodzajach obiektów przekazanych do użytkowania na podstawie zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz na podstawie pozwolenia na użytkowanie (w tym legalizacja),
- GUNB-2 „Nakazy rozbiórki obiektów budowlanych”, w których informował m.in. o decyzjach nakazujących rozbiórkę w podziale na samowole budowlane, prowadzenia budów niezgodnie z warunkami pozwolenia oraz niewłaściwego utrzymania obiektów, wszczętych postępowaniach z tego tytułu oraz wykonanych rozbiórkach.

Sprawozdania te były sporządzane przez organ nadzoru budowlanego w terminie od 1-go do 8-go dnia po upływie półrocza, którego dotyczyły.

V. PRZEPROWADZONE KONTROLE:

W roku 2023r. przeprowadzono łącznie 298 kontroli, w tym 116 kontroli na wnioski skargowe (w wyniku zgłaszanych samowoli budowlanych i postępowań naprawczych), 62 kontrole obowiązkowe, które przeprowadza się na wniosek pozwolenia na użytkowanie, 79 kontroli budów (w których sprawdzano m.in. wykonywanie realizacji robót samodzielnych funkcji technicznych przez uprawnione osoby, stosowanie podczas realizacji robót budowlanych wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu, terminowość opracowania, zakres i formę planu bioz (bezpieczeństwa i ochrony zdrowia) podczas wykonywania robót.

Przeprowadzono 16 kontroli wcześniej nieplanowanych, a wynikających z reakcji na zaobserwowane przez organ nadzoru budowlanego prace budowlane na terenie powiatu stargardzkiego, wobec których istniało podejrzenie naruszenia prawa budowlanego. Z kontroli tych sporządzane były protokoły kontroli lub dokonywane były wpisy o kontroli do dzienników budów. Kontrole te obejmowały zasadniczo całość tematyczną związaną z prawidłowością przebiegu procesu inwestycyjnego oraz bezpieczeństwem prowadzonych robót budowlanych. W sytuacji braku rażącego naruszenia prawa nie wdrażano postępowania administracyjnego. Ewentualne niedociągnięcia kończyły się pouczeniem lub nałożeniem grzywny.

Ponadto przeprowadzono 4 kontrole w ramach „Akcji Bezpieczne Ferie” oraz 9 kontroli w ramach „Akcji Bezpieczne Wakacje”, w tym 5 kontroli placów zabaw oraz 4 kontrole obiektów placówek oświatowych w których odbywały się zajęcia dla dzieci i młodzieży. Przeprowadzono 4 kontrole obiektów budowlanych ferm trzody chlewnej oraz 8 kontroli obiektów budowlanych wielkopowierzchniowych.

Poniżej przedstawiono tabelę przedstawiającą przeprowadzone kontrole przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Stargardzie w 2023 roku.

Przeprowadzone kontrole przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Stargardzie w 2023r.	
Kategoria kontroli	Liczba kontroli
Na wnioski skargowe	116
Akcja „Bezpieczne Ferie”	4
Akcja „Bezpieczne Wakacje:”	
• place zabawa	5
• obiekty placówek oświatowych	4
Na wniosek pozwolenia na użytkowanie	62
Budowy (inspekcje budów)	79
Budynki trzody chlewnej	4
Budynki obiektów wielkopowierzchniowych	8
Inne (nie zaplanowane)	16
Podsumowanie:	298

VI. LICZBA REALIZOWANYCH ROBÓT BUDOWLANYCH:

Ewidencja rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych w 2023r. była prowadzona w sposób zgodny z zasadami określonymi w rozporządzeniu z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzoru i sposobu prowadzenia ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 129, poz. 1130). W ewidencji ujmowano wszystkie otrzymane decyzje o pozwoleniu na budowę. Odrębnie poszczególne rejestry rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych były prowadzone dla:

- budynków, zgodnie załącznikiem nr 1 do omawianego rozporządzenia;
- budowli, zgodnie z załącznikiem nr 2 do omawianego rozporządzenia;
- dróg, zgodnie z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia;
- obiektów mostowych, zgodnie z załącznikiem nr 4 do omawianego rozporządzenia;
- rurociągów, przewodów, linii i sieci, zgodnie z załącznikiem nr 5 do omawianego rozporządzenia;
- innych obiektów budowlanych, niewymienionych, zgodnie z załącznikiem nr 6 do omawianego rozporządzenia.

Na podstawie nadanych numerów w ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, założone były teczki rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, w których umieszczano m.in. decyzje, postanowienia i zgłoszenia, tj. kopie decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z projektem budowlanym, kopie innych decyzji, postanowień i zgłoszeń wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane. Powiatowy Inspektor analizował zgłoszenia Inwestora o zamierzonym rozpoczęciu robót budowlanych pod kątem kompletności przedłożenia wymaganych dokumentów. W 2023r. organ nadzoru budowlanego nie wszczynał postępowania administracyjnego zmierzającego do usunięcia wad w przedkładanych decyzjach o pozwoleniu na budowę otrzymanych od organu administracji architektoniczno-budowlanego.

W ewidencji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Stargardzie rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych w roku 2023, są znaczące dysproporcje liczby obiektów budowlanych rozpoczynanych w porównaniu z liczbą obiektów zakończonych. W 2023 roku odnotowano:

- 427 rozpoczętych budów budynków, a zakończonych 514,
- 45 rozpoczętych budów budowli, a zakończonych 21,
- 212 rozpoczętych budów rurociągów, linii i sieci, a zakończonych 61,
- 8 rozpoczętych budów dróg, a zakończona 7,

Dysproporcja pomiędzy liczbą budów rozpoczętych a zakończonych w roku 2023, wynika z kilku uwarunkowań:

- zgłoszenie rozpoczęcia budowy w konkretnej dacie często jest tylko zabiegiem formalnym umożliwiającym pobranie dziennika budowy, natomiast budowa fizycznie kontynuowana jest znacznie później i często realizowana jest przez kilka a nawet kilkanaście lat,
- część zgłoszonych budów nie będzie nigdy zakończonych ze względu na podjęcie decyzji przez inwestora o rezygnacji (z różnych przyczyn) z budowy w ogóle względnie z kontynuacji budowy już rozpoczętej. W takich sytuacjach wygasa pozwolenie na budowę a kontynuacja inwestycji w takich warunkach traktowana jest jako samowola budowlana,
- istnieje prawdopodobieństwo, że niektóre inwestycje są ukończone, jednak z niewiadomych przyczyn brak rejestracji formalnego zakończenia, co możliwe jest do ustalenia tylko poprzez podjęcie czynności kontrolnych bezpośrednio na terenie budowy.

Poniżej przedstawiono tabelę przedstawiającą zgłoszone budowy do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Stargardzie w 2023 roku.

Zgłoszone budowy do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Stargardzie w 2022r.		
Budowy	Liczba zgłoszonych rozpoczęć	Liczba zgłoszonych zakończeń
Budynków	427	514
Budowli	45	21
Rurociągów, linii i sieci	212	61
Dróg	8	7
Podsumowanie:	692	603

VII. PROWADZONE POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNE:

W roku 2023r. przeprowadzono łącznie 1.552 postępowania administracyjne, w tym 73 postępowania administracyjne w wyniku zgłaszanych samowoli budowlanych i postępowań naprawczych, 62 postępowania administracyjne, dotyczące zgłaszanych wniosków o wydanie pozwolenia na użytkowanie zakończonych obiektów budowlanych, 79 postępowań administracyjnych z przeprowadzonych kontroli budów (w których sprawdzano m.in. wykonywanie realizacji robót samodzielnych funkcji technicznych przez uprawnione osoby, stosowanie podczas realizacji robót budowlanych wyrobów budowlanych

dopuszczonych do obrotu, terminowość opracowania, zakres i formę planu bioz (bezpieczeństwa i ochrony zdrowia) podczas wykonywania robót. Przeprowadzono 43 postępowania administracyjne dotyczące utrzymania obiektów a mianowicie stanu technicznego. Przeprowadzono 603 postępowania administracyjne w wyniku zgłaszanych zawiadomień o zakończeniu budowy (w tym budynków, budowli, sieci i instalacji sanitarnych i elektrycznych, obiektów drogowych). Przeprowadzono 692 postępowania administracyjne w wyniku zgłaszanych rozpoczęć budów.

Poniżej przedstawiono tabelę przedstawiającą prowadzone postępowania administracyjne w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Stargardzie w 2023 roku (dla porównania rok 2022).

Kategoria	Ilość zadań w 2022r.	Ilość zadań w 2023r.
Samowole budowlane	55	73
Inspekcje budów	12	79
Utrzymanie obiektów	40	43
Katastrofy budowlane	0	0
Pozwolenia na użytkowanie	81	62
Zawiadomienia o zakończeniu budowy	652	603
Zawiadomienia o rozpoczęciu budowy	795	692
Razem:	1.635	1.552

VIII. DECYZJE I POSTANOWIENIA WYDANE PRZEZ ORGAN:

W toku każdego postępowania wszczętego na wniosek strony lub z urzędu, wydawane są postanowienia oraz decyzje, które kończą postępowanie administracyjne i rozstrzygają co do meritum sprawy.

Prowadzone postępowania administracyjne w sprawach dotyczących przestrzegania przepisów budowlanych mają przeważnie charakter skomplikowany, na załatwienie których ustawa KPA (Kodeks Postępowania Administracyjnego) przewiduje termin 2 miesiące. W praktyce zachowanie tego terminu jest w wielu wypadkach nierealne z uwagi na czasochłonną procedurę związaną z ustalaniem stron czy zbieraniem materiału dowodowego, na podstawie którego można by zakończyć postępowanie w drodze decyzji.

W 2023r., wydano 167 decyzji. Najwięcej wydano decyzji z art. 105 KPA (decyzji umarzających prowadzone postępowania administracyjne) bo aż 44 decyzje. Wydano 18 decyzji z art. 51 Prawo Budowlane (decyzje stwierdzające wykonanie nałożonego przez organ nadzoru budowlanego obowiązku, decyzje nakładające wykonanie nałożonego przez organ nadzoru budowlanego obowiązku, decyzje odmawiające nakazania wykonania przez organ nadzoru budowlanego obowiązku). Wydano 16 decyzji z art. 155 KPA (decyzje zmieniające wydaną decyzję ostateczną w prowadzonym postępowaniu administracyjnym, decyzje odmawiające zmiany wydanej decyzji ostatecznej). Wydano 17 decyzji z art. 66 Prawo Budowlane (decyzje nakazujące usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w obiekcie

budowlanym, decyzje zakazujące użytkowania obiektu). Wydano 11 decyzji z art. 54 Prawo Budowlane (decyzje zgłaszające sprzeciw w sprawie przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych). Wydano 7 decyzji z art. 67 Prawo Budowlane (decyzje nakazujące rozbiórkę

nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych). 1 decyzje z art. 68 Prawo Budowlane (decyzje nakazujące opróżnienie w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi w celu wyeliminowania zagrożenia zdrowia lub życia). 1 decyzje z art. 48 Prawo Budowlane (decyzje nakazujące rozbiórkę obiektów budowlanych). Wydano 13 decyzji z art. 49i Prawo Budowlane (decyzje legalizujące samowolę budowlane w uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym). Ponadto wydano 3 decyzje z art. 151 KPA (decyzje uchylające wydane decyzje ostateczne). 4 decyzje z art. 37 Prawo Budowlane z 1974r. (decyzje na rozbiórkę). 1 decyzję z art. 46 Prawo Budowlane z 1974r. (decyzję nakazującą usunąć stwierdzone nieprawidłowości). 7 decyzji z art. 16 ustawy o dostępie do informacji publicznej (decyzje odmawiające udzielenia informacji publicznej, decyzje odmawiające udostępnienia akt sprawy prowadzonego postępowania administracyjnego) oraz 24 decyzję z art. 59 Prawo Budowlane (decyzja o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego).

Poniżej przedstawiono tabelę przedstawiającą wydane decyzje przez organ nadzoru budowlanego w 2023 roku (dla porównania rok 2022).

Rodzaj aktu prawnego	Artykuł ustawy Prawo budowlane oraz Kodeksu postępowania administracyjnego	Ilość wydanych decyzji w 2022r.	Ilość wydanych decyzji w 2023r.
Decyzje	Art. 37 Pb z 1974r.	1	4
	Art. 40 Pb z 1974 r.	0	0
	Art. 42 Pb z 1974 r.	0	0
	Art. 46 PB z 1974r.	-	1
	Art. 48 Pb	3	1
	Art. 49 Pb	0	0
	Art. 49b Pb	0	0
	Art. 49i Pb	7	13
	Art. 51 Pb	28	18
	Art. 54 Pb	12	11
	Art. 59 Pb	0	24
	Art. 66 Pb	13	17
	Art. 67 Pb	8	7
	Art. 68 Pb	2	1
	Art. 105 Kpa	58	44
	Art. 151 KPA	2	3
	Art. 155 Kpa	15	16
	Art. 16 (o dostępie do informacji publicznej)	3	7
		Razem:	152

W 2023r., wydano 179 postanowień. Najwięcej wydano postanowień z art. 57 ust. 4 Pb (postanowienia zobowiązujące inwestora do uzupełnienia złożonego zawiadomienia o zakończeniu budowy o przedłożenie brakujących dokumentów). Wydano 21 postanowień z art. 81c Prawo Budowlane (postanowienia nakładające przedłożenia ocen technicznych lub ekspertyz technicznych w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub wykonanych robót budowlanych). Wydano 19 postanowień z art. 77 KPA (postanowienia zmieniające wydane postanowienie dotyczące przeprowadzenia dowodu w prowadzonej sprawie). Wydano 9 postanowień z art. 49g Pb (postanowienia nakładające przedłożenia dokumentów w prowadzonej uproszczonej legalizacji). Wydano 10 postanowień z art. 123 Kpa (postanowienia nakazujące uzupełnienia dowodów w prowadzonym postępowaniu administracyjnym, postanowienia odmawiające uznania za stronę, postanowienia wzywające do przedłożenia dokumentów lub złożenia wyjaśnień w prowadzonym postępowaniu administracyjnym). Wydano 3 postanowienia z art. 97 § 1 Kpa (postanowienia zawieszające prowadzone postępowania administracyjne gdy brak jest strony postępowania w przypadku śmierci właściciela lub współwłaściciela nieruchomości lub rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd). 3 postanowienia z art. 97 § 2 Kpa (postanowienie o podjęciu zawieszzonego postępowania). 7 postanowień z art. 113 Kpa (postanowienie prostujące oczywiste omyłki). 3 postanowienia z art. 48 Prawo Budowlane (postanowienia o wstrzymaniu budowy). 1 postanowienie z art. 98 § 1 Kpa (postanowienie odmawiające podjęcia zawieszzonego postępowania administracyjnego) oraz 5 postanowień z art. 149 Kpa (postanowienia wznawiające postępowania administracyjne).

Poniżej przedstawiono tabelę przedstawiającą wydane postanowienia przez organ nadzoru budowlanego w 2023 roku (dla porównania rok 2022).

Rodzaj aktu prawnego	Artykuł ustawy Prawo budowlane oraz Kodeksu postępowania Administracyjnego	Ilość wydanych postanowień w 2022r.	Ilość wydanych postanowień w 2023r.
Postanowienia	Art. 48 Pb	0	3
	Art. 49 ust. 1 i 2 Pb	0	0
	Art. 49b Pb	0	0
	Art. 49g Pb	12	9
	Art. 50 Pb	3	0
	Art. 56 Pb z 1974	0	0
	Art. 56 Pb	1	0
	Art. 57 ust. 4 Pb	86	98
	Art. 59f i g Pb	0	0
	Art. 65 Kpa	0	0
	Art. 77 Kpa	16	19
	Art. 81c Pb	26	21
	Art. 97 § 1 Kpa	5	3

Art. 97 § 2 Kpa	1	3
Art. 98 § 1 Kpa	0	1
Art. 113 Kpa	1	7
Art. 145 Kpa	2	0
Art. 123 Kpa	8	10
Art. 149 Kpa	0	5
Razem:	161	179

IX. OBIEKTY WIELKOPOWIERZCHNIOWE:

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Stargardzie w 2023r. prowadził ewidencję zawiadomień o kontrolach, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, tj. kontroli obiektów budowlanych, które powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m² kontroli okresowej w zakresie, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- elementów budynku (budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu),
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),

co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada.

Informacje zawarte w ewidencji tych obiektów organ nadzoru budowlanego uzyskał od administracji samorządowych poszczególnych gmin oraz na podstawie własnych ustaleń. Co roku prowadzona przez organ nadzoru budowlanego ewidencja jest aktualizowana o kolejne obiekty, dla których Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wydaje decyzje na użytkowanie.

Na terenie powiatu stargardzkiego znajdują się **83 obiekty wielkopowierzchniowe**, które podlegają obowiązkowi przeprowadzania kontroli obiektów zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 3 – Prawo budowlane. Zaliczają się do nich:

- 15 budynków handlowo-usługowych,
- 4 budynki gospodarstwa rolnego,
- 1 budynek socjalno-biurowy,
- 12 budynków produkcyjnych,
- 3 budynki kultury fizycznej,
- 9 budynków produkcyjnych z częścią socjalno-biurową,
- 18 budynków magazynowych,
- 2 budynki szkoły,
- 3 budynki biurowo-magazynowe,
- 9 budynków produkcyjno-magazynowych,

- 1 budynek montażu i testów,
- 1 budynek sportowo-warsztatowy,
- 3 hale namiotowe,
- 1 budynek pływalni miejskiej,
- 1 wiata inwentarska

Prowadzona ewidencja obiektów znajdujących się we właściwości Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Stargardzie obejmuje, nazwę z adresem właściciela lub zarządcę obiektu, przeznaczenie obiektu budowlanego, powierzchnię zabudowy, realizację kontroli okresowych w podziale na kontrole budowlane, instalacji gazowych, przewodów kominowych oraz instalacji ochrony środowiska z podaniem daty kontroli okresowej oraz imienia i nazwiska sporządzającego kontrolę.

W 2023r. przeprowadzono 8 kontroli obiektów wielkopowierzchniowych.

Nie stwierdzono rażących uchybień. Na trzech z nich występowały nieprawidłowości dotyczące prowadzenia książki obiektu dla danego budynku. W wyznaczonym terminie nieprawidłowości zostały usunięte. Książki obiektu były prowadzone prawidłowo. Stan techniczny obiektów odpowiadający przepisom prawa budowlanego.

X. POSTĘPOWANIA KARNE I MANDATOWE:

Karanie uczestników procesu budowlanego (inwestorów, kierowników budów itp.) jest odrębnym rodzajem działania tut. Inspektoratu, niezależnym od przeprowadzanych postępowań administracyjnych. Jego zasady są określone w przepisach karnych ustawy Prawo Budowlane tj. w art. 90 – 93.

W przypadkach mniejszej wagi, określonych jako wykroczenia, karze się mandatami karnymi o maksymalnej wysokości 500 zł (art.93 ustawy Prawo Budowlane) lub kieruje wnioskiem do sądu w tej sprawie (art. 92 ustawy Prawo Budowlane). Jeśli natomiast ktoś narusza prawo budowlane w zakresie określonym w art. 90 lub 91 i 91a ustawy Prawo Budowlane wówczas sprawa jest traktowana jako przestępstwo i kieruje się stosowne wnioski o wszczęcie postępowania do Prokuratury Rejonowej.

W związku z nieprzestrzeganiem prawa budowlanego przez Inwestorów i właścicieli obiektów budowlanych nałożono nw. grzywny i kary:

– **8 grzywien** w drodze mandatu karnego na łączną kwotę **3.600 zł.**

Wysokość nakładanych grzywien uzależniona była od rangi wykroczenia oraz jego powiązania z zasadami bezpieczeństwa.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Stargardzie nie pozyskiwał informacji o realizacji zapłaconych kar określonych w art. 93 ustawy Prawo budowlane. Brak takich informacji wynika z faktu, że organ nadzoru budowlanego nie jest wierzycielem ani egzekutorem. Dochody z mandatów karnych kierowane są na konto Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie.

Organ nadzoru budowlanego zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 1994 r. w sprawie sposobu dokumentacji i ewidencji grzywnien za wykroczenia, ściąganych w postępowaniu mandatowym oraz organów właściwych w sprawach rozprowadzania i rozliczania blozków mandatowych (Dz. U z 1994 r. Nr 131, poz. 663 ze zm.) raz w miesiącu, sporządzał zbiorczą informację dotyczącą liczby otrzymanych i wykorzystanych blozków mandatowych oraz nałożonych i uiszczonych grzywnien i jeden egzemplarz tej informacji przedstawiał Wojewodzie Zachodniopomorskiemu w celu dokonania rozliczenia. W Inspektoracie jest tylko jeden pracownik posiadający upoważnienie do nakładania grzywnien w drodze mandatu karnego za wykroczenia określone art. 93 ustawy Prawo budowlane (tj. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Stargardzie).

XI. ZATRUDNIENIE W INSPEKTORACIE:

Liczba pracowników zatrudnionych w 2023r. wynosiła 8 osób:

- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (1/1 etatu)
- jeden Inspektor Nadzoru Budowlanego (1/1 etatu)
- czterech Inspektorów (1/1 etatu)
- jeden Starszy Referent (1/1 etatu)
- Główny Księgowy (1/2 etatu)

Osoby zatrudnione na stanowiskach merytorycznych zajmujących się sprawami prowadzenia kontroli obiektów budowlanych i robót budowlanych posiadały wykształcenie wyższe i wyższe techniczne (jedna osoba) w zakresie budowlanym.

Dwóch pracowników merytorycznych posiadało uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji kierownika budowy i robót w specjalności sanitarnej.

Dla każdego z pracowników merytorycznych zatrudnionych w organie nadzoru budowlanego opracowano indywidualne szczegółowe zakresy czynności, w których określono ich obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane oraz określono czynności wykonywane w Inspektoracie. Do wspólnych głównych zadań do realizacji na stanowiskach merytorycznych należało:

- przygotowanie kontroli (zawiadomienie, przygotowanie dokumentów pobranych z archiwum, ustalenie zakresu kontroli itp.),
- kontrola w terenie (dojazd, wyjaśnienie sprawy, wywiad, przesłuchanie ewentualnych świadków, protokół z czynności), opracowanie wyników kontroli, tj. analiza protokołów i innych danych uzyskanych w terenie,
- przygotowanie ewentualnych postanowień względnie decyzji administracyjnych, uporządkowanie, archiwizacja sprawy).

XII. PLAN FINANSOWY W INSPEKTORACIE:

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Stargardzie realizuje zadania ze środków finansowych pochodzących z budżetu państwa. Plan finansowy na 2023r., ustalony w kwocie 873.800,00 zł, po zmianach dokonanych w ciągu roku (zwiększenie budżetu) wyniósł 913.054,00 zł.

Plan finansowy na 2023r. zrealizowano w 100%.

XIII. PODSUMOWANIE ROKU 2023:

Jak powszechnie wiadomo, Powiatowe Inspektoraty Nadzoru Budowlanego od początku ich powstania były niedofinansowane, a przyznane limity zatrudnienia zawsze były niewystarczające w stosunku do przydzielonych zadań. Podkreślić przy tym należy, że powiat stargardzki jest jednym z większych obszarowo powiatów w województwie zachodniopomorskim, przy liczbie mieszkańców (ok. 120 tys.), znacznie większej od wszystkich pozostałych powiatów ziemskich i najwyższym wśród nich stopniem urbanizacji (blisko 70%), co skutkuje relatywnie dużym zakresem zadań i dużymi kosztami działalności nadzoru budowlanego.

Na przełomie ostatnich 10-ciu lat Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Stargardzie był wspierany poprzez dofinansowanie do zadań własnych przez Powiat Stargardzki jak i poprzez bezpłatne użyczenie pomieszczeń na siedzibę Inspektoratu. W lipcu 2020r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Stargardzie po wieloletnich dążeniach przeniósł się do nowej siedziby. W związku z powyższym, pomoc Powiatu Stargardzkiego została zachwiana. W związku z powyższym wzrosły dodatkowe koszty utrzymania jednostki - za wynajem pomieszczeń biurowych, za wynajem garażu, za wynajem niedużej piwnicy przeznaczonej na archiwum. W ramach współpracy z Powiatem Stargardzkim i dzieląc jeden budynek na stanie był informatyk, osoby sprzątające oraz pomoc prawna.

W 2023r. została podpisana umowa – zlecenie na obsługę informatyczną w zakresie bezpieczeństwa informacji i obsługi sprzętu informatycznego. Umowa – zlecenie dla prowadzenia strony internetowej w zakresie usługi świadczenia pomocy i aktualizacji strony internetowej pinbstargard.pl w zakresie wsparcia technicznego związanego z obsługą strony internetowej oraz została podpisana umowa – zlecenie dla osoby sprzątającej pomieszczenia biurowe organu nadzoru budowlanego, co wiąże się z dodatkowymi kosztami.

Kolejnym występującym problemem są bardzo duże wydatki na wysyłaną korespondencję z uwagi na dużą ilość spraw i częstokroć nawet kilkadziesiąt stron w postępowaniu. Od kilku lat ponadto możliwe jest wysyłanie listów poleconych adresowanych wyłącznie do jednego podmiotu. Jest to największa pozycja pod względem kosztów w grupie usług. Koszt utrzymania wysyłanej korespondencji to kwota ok. 20.000,00 zł (brutto).

Problemem jest rosnąca liczba skarg niezasadnych (niepowodujących wszczęcia postępowania z uwagi na brak podstawy prawnej). Postępowanie wyjaśniające nie odbiega zakresem od innych postępowań (zawiadomienia, wezwania, oględziny, przesłuchania stron

i świadków, odpowiedzi), a zatem ponoszone są koszty administracyjne, natomiast finalnie okazuje się, że nie naruszono przepisów prawa budowlanego, a u podłoża konfliktu między stronami najczęściej leżą kwestie cywilnoprawne. Jeszcze 2-3 lata temu zasadnych było około 50% skarg, w ostatnim roku (2023) już tylko zaledwie 35% wszystkich wnoszonych skarg.

Ponadto problemem jest zapewnienie stałej obsługi prawnej. Niestety nie jest możliwe w takim wymiarze czasu pracy oraz za tak niską pensję zatrudnić osobę z wykształceniem prawniczym i do tego znającej zawilości Prawa budowlanego. W 2023r. Inspektorat korzystał z usług prawnika na zasadzie pracy zleconej tylko i wyłącznie w stosunku do trudnych i zawiłych spraw. W takiej sytuacji orzecznictwo nadzoru budowlanego prowadzone jest we własnym zakresie.

Kolejnym problemem jest niewystarczająca ilość szkoleń dla pracowników w zakresie obowiązującego prawa budowlanego i innych zmieniających się przepisów z zakresu Kodeksu Postępowania Administracyjnego i orzecznictwa administracyjnego z uwzględnieniem problematyki występującej na terenie województwa. Oferty składane przez różne instytucje są bardzo kosztowne a miejsca szkoleń znacznie oddalone od siedziby organu nadzoru budowlanego.

Ponadto odczuwalny jest brak funduszy na zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających w przypadku konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi i mienia, określonych w art. 69 ustawy Prawo Budowlane.

Przed wszystkim jednak jest zbyt mała liczba pracowników w stosunku do zakresu i ilości realizowanych zadań oraz zbyt mała liczba pracowników z uprawnieniami budowlanymi. Występujące potrzeby to minimum 3 osoby z uprawnieniami budowlanymi.

Bardzo pożądanym jest także zatrudnienie pracownika (w wymiarze przynajmniej ½ etatu) ds. kadrowych, który odciążałby osobę zajmującą się sprawami finansowo-kadrowymi (zatrudnioną na ½ etatu, co jest stanowczo za mało), zwłaszcza, że ustawa o służbie cywilnej nakłada na wszystkie podmioty bardzo rozbudowane obowiązki, zupełnie nieadekwatne zresztą do tak małych urzędów, jakim jest powiatowy inspektorat nadzoru budowlanego, niemniej jednak wymagane. Obowiązkom tym nie jest w stanie sprostać jednostka licząca kilku pracowników z uwagi na brak zasobów kadrowych i finansowych.

Są to m.in. zadania w zakresie programu zarządzania zasobami ludzkimi w urzędzie, rozwoju zawodowego członków korpusu służby cywilnej, czy szkoleń w służbie cywilnej (co ciekawe, z takich szkoleń nie może korzystać szef jednostki, tj. powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, ponieważ nie należy on do korpusu służby cywilnej).

Jedna osoba w postaci powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, będąca równocześnie organem administracji publicznej (w zakresie merytorycznym), kierownikiem zakładu pracy (w rozumieniu kodeksu pracy) i dyrektorem generalnym urzędu (zgodnie z ustawą o służbie cywilnej) nie jest w stanie sama wypełniać wszystkich tych zadań, bez pomocy pracownika ds. kadrowych.

Odrębną kwestią są środki finansowe niezbędne dla realizacji tych programów. Niedobory kadrowe i finansowe będą niewątpliwie w dalszej perspektywie odbijać się na sposobie załatwiania spraw (wydłużenie czasu trwania postępowań, błędy) z powodu braku

dostatecznej ilości czasu, jaki pracownik może poświęcić na analizę danej sprawy i ograniczoną zdolność organizmu do maksymalnej koncentracji w dłuższym czasie.

W dalszym ciągu Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Stargardzie jest niedoszacowany, pomimo zwiększenia budżetu. Co roku ponoszone są dodatkowe koszty utrzymania organu nadzoru budowlanego. Środki finansowe od wielu lat nie są wystarczające dla zapewnienia odpowiedniego poziomu realizacji zadań i funkcjonowania jednostki.

Reasumując, rozwiązanie w/w problemów nie zniweluje podstawowego problemu zbyt niskiego bieżącego wsparcia finansowego prawidłowego funkcjonowania nadzoru, ale w znacznym stopniu poprawi komfort pracy o możliwość w miarę normalnego funkcjonowania jednostki.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

w Stargardzie


inż. Anżelika Sewerynek