

Powiatowy Inspektorat
Nadzoru Budowlanego
ul. Krótka 7, 69-100 Słubice
tel./fax 95 758 22 73

Znak: SI – 0511 – 1/2015

Starostwo Powiatowe
w Słubicach

wpi. 10-02-2015
2015

L.dz.

Sc zał.

Podpis

Słubice, dnia 6 lutego 2015 roku

SPRAWOZDANIE

z działalności Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Słubicach za 2014 rok

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Słubicach utworzony został w dniu 1 stycznia 1999 roku na mocy art. 40 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – *przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* (Dz. U. Nr 133, poz. 872), realizuje zadania nadzoru budowlanego na obszarze powiatu słubickiego. Zgodnie z art. 80 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1409) zadania nadzoru budowlanego wykonuje powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, który jest organem pierwszej instancji w sprawach określonych w art. 83 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*.

Do podstawowych obowiązków nadzoru budowlanego należą:

- nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego,
- prowadzenie postępowań administracyjnych,
- prowadzenie postępowań egzekucyjnych,
- prowadzenie postępowań wyjaśniających w sprawach katastrof budowlanych.

Sprawy pracownicze

Zadania nałożone na Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Słubicach w 2014 roku były realizowane przez pracowników etatowych. Przeciętne zatrudnienie w Inspektoracie, w minionym roku, wyniosło 4,5 osoby i według naszej oceny było niewystarczające. W związku z utrzymaniem dotacji budżetowej na wynagrodzenia, na poziomie poprzednich lat, nie było możliwe utworzenie nowych miejsc pracy.

Na koniec 2014 roku stan zatrudnienia, w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego, wynosił 5 osób, zatrudnionych na następujących stanowiskach pracy:

- 1) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego - 1 etat,
- 2) inspektor nadzoru budowlanego – 1 etat,
- 3) specjalista ds. prawno – administracyjnych – 1 etat,
- 4) starszy specjalista ds. prawno – administracyjnych – 1 etat,
- 5) księgowa – 0,5 etatu.

Do listopada 2014 roku zatrudniona była osoba na zastępstwo, w związku z pobytem pracownicy na urlopie macierzyńskim.

Finanse

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Słubicach w 2014 roku dysponował budżetem w wysokości 317.500,00 zł, który w trakcie roku został zwiększony o kwotę 1.460,00 zł. Wobec czego łączny budżet na rok 2014 wyniósł 318.960,00 zł. Kwota ta została przyznana z uwagi na podwyższenie stawki składki rentowej leżącej po stronie pracodawcy.

Środki pieniężne były przeznaczone na bieżącą działalność Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Słubicach.

Budżet w 2014 roku zrealizowano w 100%.

W 2014 roku nie przyznano w budżecie środków na wydatki inwestycyjne, w związku z tym wydatki w tym zakresie nie zostały poniesione.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Słubicach jest jednostką budżetową, a więc nie może prowadzić działalności, w wyniku której otrzymywałby dochody własne. Jednakże w wyniku realizowanych zadań, wynikających z ustawy Prawo budowlane, wystawione zostały mandaty, w wyniku których powstały wpływy do budżetu państwa (na konto Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego) w wysokości 10.300,00 zł.

Opis działalności

W wyniku przeprowadzonych postępowań administracyjnych, w 2014 roku, wydano 199 decyzji administracyjnych i postanowień dotyczących samowoli budowlanej i stanu technicznego obiektów budowlanych (*załącznik nr 1*). W każdej sprawie, zakończonej wydaniem decyzji, konieczne było przeprowadzenie inspekcji budowlanej na terenie budowy oraz wysłanie kilku, a czasem nawet kilkunastu pism. W prowadzonych postępowaniach administracyjnych zdarzały się często sytuacje, gdzie pomimo prawidłowo doręczonej korespondencji w zakresie terminu oględzin, strony postępowania nie stawały się, w wyznaczonym terminie, co skutkowało ponownym wysyłaniem korespondencji. W niektórych postępowaniach administracyjnych strony postępowania zmieniały swoje wyjaśnienia i to najczęściej na etapie odwołania. W toku postępowań strony wносиły nowe okoliczności do sprawy, których wcześniej nie ujawniały, a które dotyczyły głównie czasu samowolnego wykonania robót budowlanych, co miało zasadnicze znaczenie dla zastosowania w prowadzonych postępowaniach przepisów właściwej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, bądź ustawy z dnia 24 października 1974 roku - Prawo budowlane, a w konsekwencji dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy.

W 2014 roku, podobnie jak i w roku ubiegłym, większość prowadzonych postępowań administracyjnych dotyczyła samowoli budowlanej, polegającej na wybudowaniu obiektów lub prowadzeniu robót budowlanych bez stosownego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, istotnych odstępstwach od projektu budowlanego. *Załącznik nr 2* ilustruje między innymi ilość zarejestrowanych samowoli budowlanych na terenie całego powiatu, która w porównaniu do ubiegłego roku nieznacznie spadła. Wyjątkowo w 2014 roku największą ilość samowoli budowlanej odnotowano na terenie gminy Rzepin (31), a następnie na terenie gminy Ośno Lubuskie (25), co jest nowym zjawiskiem. Zadawalającym jest fakt, iż na terenie gminy Słubice odnotowano o połowę mniej spraw z zakresu samowoli budowlanej niż w roku 2013. Na terenie pozostałych gmin, tj. Cybinki i Górzycy, sytuacja w zakresie ilości zarejestrowanych spraw z zakresu samowoli budowlanej, wygląda bardzo podobnie co w latach wcześniejszych. Ponadto, przedmiotowy załącznik, przedstawia ilość postępowań administracyjnych przeprowadzonych w zakresie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektów budowlanych (różnica w ilości postępowań, od kilku lat, jest znacząca). Postępowania te najczęściej dotyczyły starego zasobu mieszkaniowego, w tym budynków mieszkalnych wielorodzinnych, gdzie najczęściej odkładane w czasie naprawy główne i bieżące przez ich właścicieli/zarządców, doprowadzają niejednokrotnie budynek do stanu awarii. Ponadto postępowania te dotyczyły starych, zniszczonych wolnostojących budynków (w większości mieszkalnych), gdzie właściciele nie stać było na dokonanie naprawy obiektu lub przebywają oni poza granicami kraju i nie można nawiązać z nimi kontaktu.

W zakresie w/w postępowań, w dużej mierze, organ nadzoru podejmuje działania na skutek sygnałów zgłaszanych przez zważnione strony.

Podczas wykonywania swoich obowiązków Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego był kilkakrotnie wzywany do prokuratury oraz na policję w celu składania wyjaśnień w sprawach, w których był zobligowany zgłosić organom ścigania fakt popełnienia przestępstwa z zakresu samowoli budowlanej, bądź złego stanu technicznego budynku. Przy czym wyjaśnienia te Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego składał nie tylko w organach ścigania na terenie powiatu słubickiego, ale również w Krośnie Odrzańskim i Sulęcinie.

Załącznik nr 3 obrazuje tzw. „ruch budowlany” na terenie powiatu słubickiego tj. ilość zgłoszeń o zakończeniu budowy dla poszczególnych obiektów budowlanych wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB). Część z tych obiektów wymagała przeprowadzenia obowiązkowej kontroli oraz wydania decyzji – pozwolenia na użytkowanie - w 2014 roku wydanych zostało 72 decyzje (załącznik nr 4). Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego zanotował również wzrost liczby wydanych decyzji pozwolenia na użytkowanie w stosunku do roku 2013, jak również znaczny spadek (w porównaniu do lat ubiegłych), wydanych decyzji sprzeciwu na użytkowanie obiektu, w stosunku do liczby wydanych decyzji pozwolenia na użytkowanie. W 2014 roku zanotowaliśmy wzrost zakończeń budowy budynków mieszkalnym jednorodzinnych zgłaszanych przez inwestorów indywidualnych w stosunku do roku 2013.

Kontrole zlecone

Dodatkowo od 2007 roku na organy nadzoru budowlanego zostały nałożone nowe obowiązki – tj. nadzorowanie i kontrolowanie budynków - związane z wejściem w życie ustawy z dnia 10 maja 2007 roku o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 665). Ustawa ta nakłada na właścicieli lub zarządców budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000m², bez względu na powierzchnię dachu oraz innych obiektów o powierzchni dachu przekraczającej 1000m², obowiązek przeprowadzenia kontroli okresowych, co najmniej dwa razy w roku, w zakresie kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1409) w terminie do 31 maja oraz do 30 listopada.

Kontrole obiektów wielkopowierzchniowych w 2014 roku spowodowane były przesyłanymi przez właścicieli/zarządców niekompletnymi zawiadomieniami, co w konsekwencji oznaczało, iż właściciele/zarządcy obiektów nie wywiązywali się w całości z obowiązku polegającego na właściwym utrzymaniu stanu technicznego tych obiektów, podobnie jak w roku 2013. Świadczy o tym fakt, iż na 41 zarejestrowanych obiektów (wyjątkowo, w porównaniu do roku 2013, liczba tych obiektów spadła z 43 na 41, co wiązało się między innymi ze zmianą interpretacji przepisów prawnych oraz z likwidacją zakładu), 7z nich nie zostały w ogóle poddane okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, tj. w zakresie elementów budynku, budowlani 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. Aż w przypadku 14 obiektów, pomimo przesłanych przez organ nadzoru budowlanego pisemnych wyjaśnień, właściciele/zarządcy nie poddali ich okresowej kontroli w zakresie posiadanych instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. W przypadku większości obiektów, które nie zostały poddane okresowej kontroli przez ich właścicieli/zarządców, inspektorzy nadzoru budowlanego przeprowadzili już kontrole, a w przypadku pozostałych obiektów, w dalszym ciągu, w miarę możliwości, prowadzone są kontrole.

Ponadto Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Słubicach wznowił kontrole obiektów stacji paliw, do przeprowadzania których Lubuski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wlkp. wezwał organy nadzoru budowlanego szczebla powiatowego w 2012 roku.

Na terenie powiatu słubickiego zarejestrowano 40 stacje paliw, przy czym liczba ta ciągle wzrasta, szczególnie na terenie gminy Słubice, co związane jest w ostatnim czasie ze zwiększoną liczbą oddanych do użytkowania nowych stacji paliw.

Gmina	CYBINKA	GÓRZYCA	OŚNO LUBUSKIE	RZEPIN	SŁUBICE
Ilość stacji paliw	4	2	1	11	22

Źródło: opracowanie własne

W 2014 roku, na terenie stacji paliw zlokalizowanych na terenie całego powiatu słubickiego, skontrolowano łącznie 72 obiekty, tj.: budynków handlowych, restauracji, wiat nad dystrybutorami, zbiorników na gaz. W przypadku 5 stacji paliw, tj. 21 obiektów, organ wykazał niewielkie uchybienia w zakresie braku dokumentacji – tj. aktualnych protokołów z kontroli okresowych, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego obiektu. W zakresie stanu technicznego, kontrolowane obiekty, nie budziły zastrzeżeń.

Działaniami kontrolnymi nadal objęte zostały obiekty zaadaptowane na cele socjalne. Na terenie powiatu słubickiego, w dalszym ciągu zarejestrowanych jest 6 socjalnych budynków mieszkalnych: 3 na terenie gminy Ośno Lubuskie oraz 2 na terenie miasta Słubice oraz 1 na terenie miasta Rzepin. Budynki te zostały poddane szczegółowym kontrolom, polegającym na sprawdzeniu stanu utrzymania budynku oraz dokumentacji technicznej - tj. książki obiektu, protokołów kontroli rocznej oraz pięcioletniej. Wyniki przeprowadzonych kontroli były zadowalające, ponieważ podczas czynności kontrolnych, przeprowadzanych na w/w obiektach, organ stwierdził jedynie drobne nieprawidłowości, które zostały natychmiast usunięte.

Kontrolom poddane zostały również mosty i wiadukty – kontrole zlecone przez organ wyższej instancji w marcu 2012 roku. W dalszym ciągu na terenie powiatu słubickiego zlokalizowanych jest 15 mostów (wiaduktów brak), tj.:

Gmina	CYBINKA	GÓRZYCA	OŚNO LUBUSKIE	RZEPIN	SŁUBICE
Ilość mostów	2	1	5	3	4

Źródło: opracowanie własne

Kontrole przeprowadzone zostały wybiórczo na 5 obiektach. Podczas kontroli każdorazowo inspektorzy nadzoru budowlanego kontrolowali książkę obiektu, w celu ustalenia czy obiekt był regularnie poddawany okresowym kontrolom, o których mowa w art. 62 ustawy Prawo budowlane, jak również sprawdzany był stan techniczny w/w obiektów. Podczas kontroli ustalono niewielkie nieprawidłowości w zakresie posiadanej dokumentacji – tj. prawidłowości sporządzonych ocen technicznych w/w obiektów, natomiast w zakresie stanu technicznego, kontrolowane obiekty, nie budziły zastrzeżeń.

Ponadto z początkiem 2014 roku Lubuski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wlkp. zlecił organom nadzoru budowlanego szczebla powiatowego nowe kontrole w zakresie utrzymania obiektów budowlanych tj.: Szpitali i

Zakładów Opieki Zdrowotnej, jak również oczyszczalni ścieków. Zgodnie z wytycznymi przekazanymi przez organ wyższej instancji, na terenie powiatu ślubickiego, skontrolowano: 5 placówek Zakładów Opieki Zdrowotnej i Szpital oraz 13 obiektów oczyszczalni ścieków. Przeprowadzone kontrole w/w obiektów nie wykazały istotnych uchybień, ani zastrzeżeń w zakresie ich utrzymania, tj. posiadanych i prowadzonych dla tych obiektów dokumentów (tj. m. in.: książki obiektu, okresowych ocen technicznych), jak również samego stanu technicznego kontrolowanych obiektów.

Z powyższego wynika, iż z każdym rokiem przybywa obowiązków dla organów nadzoru budowlanego, przede wszystkim w zakresie czynności kontrolnych, dlatego też zasadnym byłoby zwiększenie zatrudnienia w jednostce o 1 lub co najmniej 1/2 etatu.

POWŁATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w ŚLUBICACH

Jan Gielement

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

Załącznik nr 1

Wykaz rozstrzygnięć administracyjnych wydanych przez Powiatowego inspektora Nadzoru Budowlanego w Słubicach w 2014 roku

Lp.	Nazwa decyzji lub postanowień	Ilość decyzji i postanowień
SAMOWOLA BUDOWLANA	1. Wstrzymanie robót budowlanych	4
	2. Rozbiórka obiektu budowlanego	19
	3. Przywrócenie do stanu poprzedniego	7
	4. Nałożenie obowiązku wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem	34
	5. Nałożenie obowiązku sporządzenia projektu budowlanego zamiennego	4
	6. Zatwierdzenie projektu budowlanego zamiennego	6
	7. Nałożenie obowiązku uiszczenia opłaty legalizacyjnej	5
	8. Stwierdzenie wykonania obowiązku	5
	9. Wznowienie robót budowlanych / obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie	1
	10. Zmiana sposobu użytkowania	5
	11. Obowiązek sporządzenia ekspertyzy technicznej	27
UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH	12. Usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego obiektów budowlanych	15
	13. Rozbiórka nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych	4
	14. Umorzenie postępowania administracyjnego	24
	15. Brak podstaw do nałożenia obowiązku	33
	16. Wznowienie/odmowa wznowienia postępowania	2
	17. Zawieszenie/podjęcie zawieszzonego postępowania	4
RAZEM decyzje i postanowienia		199
	14. Postępowanie egzekucyjne	0
	15. Ilość przeprowadzonych kontroli budów i obiektów budowlanych	594
	kontrole obowiązkowe	72
	pozostałe kontrole (w tym również kontrole zlecane)	522

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w SŁUBICACH

Załącznik nr 2

Ilość zarejestrowanych spraw z zakresu samowoli budowlanych oraz spraw z zakresu utrzymania obiektów budowlanych w 2014 roku			
Lp.	Gmina	Ilość samowoli budowlanych	Ilość spraw z zakresu utrzymania obiektów budowlanych
1.	Słubice	16	7
2.	Ośno Lubuskie	25	8
3.	Rzepin	31	9
4.	Cybinka	11	3
5.	Górzycza	3	4
OGÓŁEM:		86	31

źródło: opracowanie własne

Załącznik nr 3

Lp.	Zgłoszenia o zakończeniu budowy dla poszczególnych obiektów budowlanych wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w 2014 roku (bez wewnętrznej instalacji gazowej)	
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	73
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	5
3.	Budynki zamieszkania zbiorowego	2
4.	Obiekty użyteczności publicznej	38
5.	Budynki gospodarcze inwentarskie (w tym także garaże)	8
6.	Budynki magazynowe i przemysłowe	10
7.	Obiekty infrastruktury transportu	14
8.	Budowle wodne	1
9.	Rurociągi, linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne	22
10.	Obiekty pozostałe (nie wymienione wyżej)	15
RAZEM:		188

**Ogólna liczba zgłoszeń o zakończeniu budowy w zakresie wszelkich
obiektów budowlanych w 2014 roku**

Lp.	Zgłoszenia	Ilość zgłoszeń
1.	Ilość załatwionych spraw na podstawie decyzji pozwolenia na użytkowanie	72
2.	Ilość załatwionych spraw na podstawie przyjęcia zawiadomień o zakończeniu inwestycji	198
OGÓŁEM:		270

źródło: opracowanie własne

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w SŁUBICACH

Jan Gielement