

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego miasta Lublin
ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin
tel. 81 534-47-73, 81 534-47-72

www.lublinmiasto.pinb.gov.pl

**Sprawozdanie z działalności
Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego miasta Lublin
w 2022 roku**

Opracował:

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
miasta Lublin
dr hab. inż. Anna Ostańska, prof. PL

Lublin, luty 2023 r.

I. KOMPETENCJE SŁUŻB NADZORU BUDOWLANEGO

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

Ustawa - Prawo budowlane, zwana dalej „ustawą”, normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

Przepisy ww. ustawy w art. 80 ust. 2 wskazują, że:

Zadania nadzoru budowlanego wykonują, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, następujące organy:

- 1) powiatowy inspektor nadzoru budowlanego;*
- 2) wojewoda przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego jako kierownika wojewódzkiego nadzoru budowlanego, wchodzącego w skład zespolonej administracji wojewódzkiej;*
- 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.*

W art. 81 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, ustawodawca zaznacza, że:

Do podstawowych obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego należy:

- 1) nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, a w szczególności:*
 - a) zgodności zagospodarowania terenu z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz wymaganiami ochrony środowiska,*
 - b) warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w rozwiązaniach przyjętych w projektach budowlanych, przy wykonywaniu robót budowlanych oraz utrzymywaniu obiektów budowlanych,*
 - c) zgodności rozwiązań architektoniczno-budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej,*
 - d) właściwego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,*
 - e) stosowania wyrobów budowlanych;*
- 2) wydawanie decyzji administracyjnych w sprawach określonych ustawą.*

Jednak w art. 83 ust. 1 omawianej ustawy, enumeratywnie wymienione są przepisy ustawy, należące do kompetencji służb nadzoru budowlanego, mianowicie:

Do właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jako organu pierwszej instancji należą zadania i kompetencje, o których mowa w art. 37 ust. 3, art. 40 ust. 2, art. 41 ust. 4, art. 48-51, art. 54, art. 55, art. 57 ust. 4 i 8, art. 59, art. 59a, art. 59c ust. 1, art. 59d ust. 1, art. 59g ust. 1, art. 59i, art. 62 ust. 1 pkt 3 i ust. 3, art. 65, art. 66, art. 67 ust. 1 i 3, art. 68, art. 69, art. 70 ust. 2, art. 71a, art. 74, art. 75 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 76, art. 78 oraz art. 97 ust. 1.

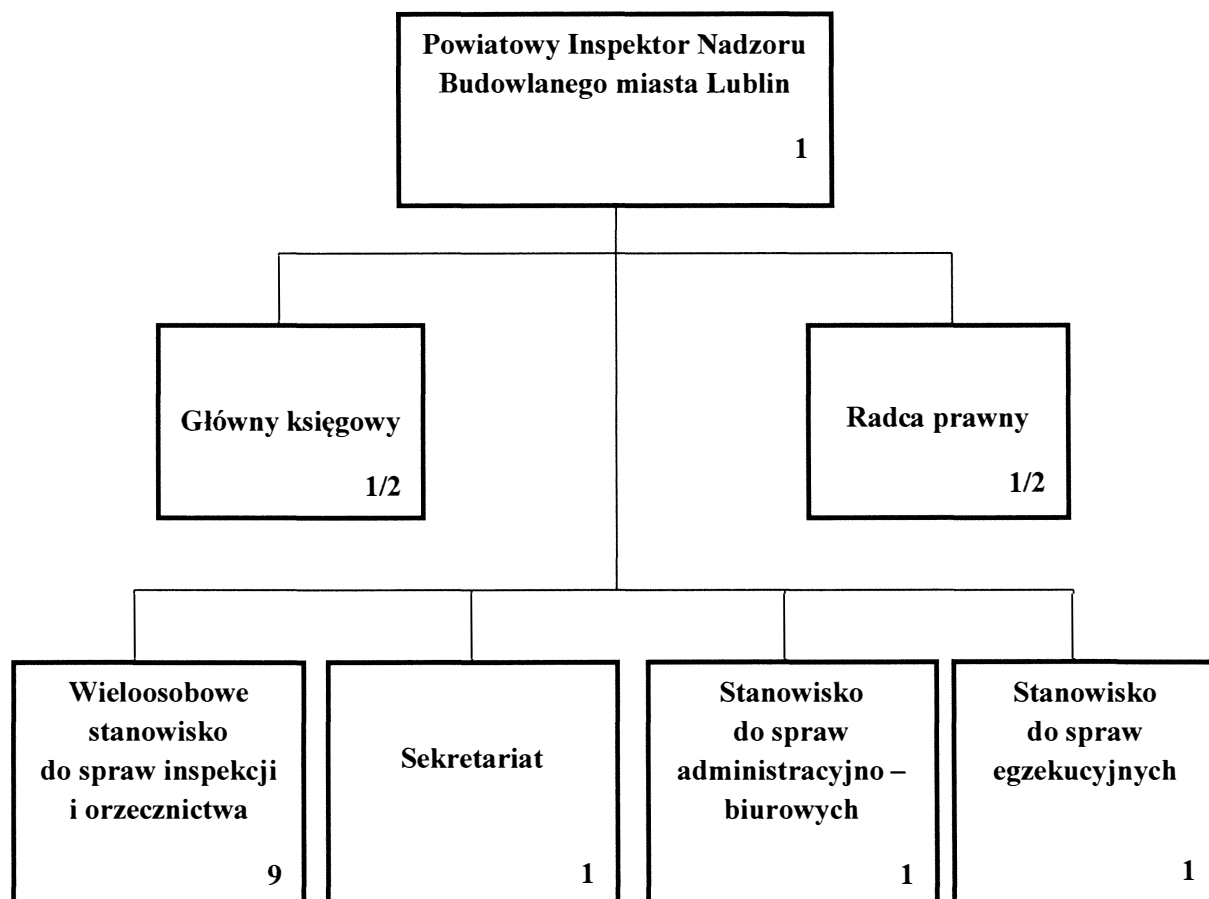
Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego miasta Lublin

ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin

tel. 81 534-47-73, 81 534-47-72

www.lublinmiasto.pinb.gov.pl

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA POWIATOWEGO INSPEKTORATU NADZORU BUDOWLANEGO MIASTA LUBLIN



III. ZATRUDNIENIE POWIATOWEGO INSPEKTORATU NADZORU BUDOWLANEGO MIASTA LUBLIN

Liczba osób zatrudnionych w nadzorze budowlanym (wg schematu p. II, łącznie):

15

Liczba etatów:

14

w tym:

powiatowy inspektor nadzoru budowlanego

1

starszy inspektor nadzoru budowlanego

3

inspektor nadzoru budowlanego

4

inspektor

2

główny księgowy

1/2 etatu

radca prawny

1/2 etatu

stanowisko administracyjne

3

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego miasta Lublin

ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin

tel. 81 534-47-73, 81 534-47-72

www.lublinmiasto.pinb.gov.pl

IV. ANALIZA DZIAŁAŃ W ROKU 2022

Liczba **korespondencji wpływającej** (pisma, wnioski, itp.) w tym zawiadomień o: **9.730**

- zamiarze **rozpoczęcia** robót budowlanych 970
- **zakończeniu** robót budowlanych 731
- pozostałe 8.029

Liczba **zarejestrowanych spraw w PINBmL** **2.463**

Rodzaj prowadzonych spraw	Rozpoczęcia i zakończenia inwestycji	Realizacja i utrzymanie obiektów budowlanych	Samowolne wykonywanie robót i użytkowanie	Razem
Inspekcja i Orzecznictwo	1.701	173	66	1.940
Egzekucje				50
Organizacyjne				384
Finansowe				89
Ogółem cały PINBmL				2.463

Wydano decyzji i postanowień **575**

Liczba **przeprowadzonych kontroli, wizji i oględzin** w terenie **247**
w tym: kontrole obowiązkowe (związane z udzieleniem pozwolenia na **użytkowanie**): 12

W roku 2022 inspektorzy nadzoru budowlanego przeprowadzili na terenie miasta Lublin **kontrole obiektów i budowli w ramach prewencji:** **100**

- akcja „Wypoczynek zimowy” 15
- akcja „Bezpieczne wakacje” 12
- kontrole gminnych obiektów użyteczności publicznej 31
- kontrole budów 30
- kontrole obiektów wielkopowierzchniowych 12

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego miasta Lublin*ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin**tel. 81 534-47-73, 81 534-47-72*www.lublinmiasto.pinb.gov.pl**V. OBIEKTY BUDOWLANE ODDANE DO UŻYTKU W 2022 ROKU**

Rodzaje obiektów budowlanych	Podzbiory wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych [symbol]	Liczba obiektów przekazanych do użytkowania		
		na podstawie zawiadomienia o zakończeniu budowy	na podstawie pozwolenia na użytkowanie	
			Ogółem	w tym legalizacja (art. 48 i 49)*
0	1	2	3	3a
Budynki mieszkalne jednorodzinne	1110	193	3	1
Budynki mieszkalne wielorodzinne	1121, 1122	57	2	0
Budynki zamieszkania zbiorowego	1130, 1211, 1212	1	0	0
Obiekty użyteczności publicznej	1220, 1230, 1241, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1272, 1273, 1274	35	0	0
Budynki gospodarcze, inwentarskie (w tym także garaże)	1271, 1242	9	0	0
Budynki przemysłowe i magazynowe	1251, 1252	25	1	0
Obiekty infrastruktury transportu	2111, 2112, 2130, 214, 2142, 2121, 2122	31	0	0
Budowle wodne	2151, 2152, 2153	0	0	0
Rurociągi, linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne	2211, 2212, 2213, 2214, 2221, 2222, 2223, 2224	208	0	0
Obiekty pozostałe (niewymienione powyżej)		186	5	0
RAZEM		745	11	1

VI. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

W roku 2022 r. odnotowano spadek, w stosunku do roku 2021, liczby wniosków o zamiarze rozpoczęcia inwestycji wpłynęło prawie o 20% mniej a liczby wniosków o zakończeniu inwestycji zmalała o prawie 29%.

Liczby te potwierdzają, że mimo wygasającej pandemii i wojny w Ukrainie miasto rozwija się, ale nowi inwestorzy, szczególnie budynków wielorodzinnych, aktualnie „wstrzymali oddech”.

Ustawowe zadania PINB ulegają z roku na rok poszerzaniu, co wiąże się z potrzebą zatrudnienia nowych pracowników. Nie jest jednak łatwo pozyskać nowych pracowników posiadających odpowiednią wiedzę, kwalifikacje zawodowe i chęć do tego rodzaju trudnej i niedocenionej służby w organie nadzoru budowlanego. Niezbędne jest poszerzenie zespołu kadrowego, w celu zapewnienia i utrzymania na odpowiednim poziomie jakości działań, za które odpowiada PINBmL, w świetle najnowszych przepisów.

Ponadto inspektorzy PINBmL w 2022 r., mimo wygasającej pandemii i wynikających z tego ograniczeń czy zagrożeń oraz ograniczenia nowych inwestycji działaniami wojennymi na wschodzie, przeprowadzili łącznie 247 kontroli, w tym 100 kontroli prewencyjnych. Przeprowadzone kontrole dotyczyły sytuacji: po zakończeniu budowy (tzw. obowiązkowe), szczególnie budów w trakcie realizacji, a także gminnych użytkowanych obiektów użyteczności publicznej i wielkopowierzchniowych oraz prewencyjnie placówek wytypowanych przez Kuratorium Oświaty, w których organizowany był wypoczynek feryjny lub wakacyjny dla dzieci i młodzieży. Kontrole obejmowały także różne działania interwencyjne i dotyczące obiektów w eksploatacji, m.in. na wezwanie Miejskiego Centrum Kryzysowego w Lublinie czy Staży Pożarnej lub wniosek Straży Miejskiej czy Policji oraz wspomagające organ architektoniczno-budowlany przy kontroli budowy, np. w celu rzekomej samowoli budowlanej.

W ostatnim czasie zmienione Prawo budowlane nakłada na organy nadzoru budowlanego dodatkowe obowiązki, leżące dotychczas w zakresie działań organu architektoniczno-budowlanego, dotyczące m.in. konieczności:

1. Przeprowadzenia postępowania naprawczego domów jednorodzinnych o powierzchni do 70m² w sytuacji niezłożenia kompletu dokumentów do jednostki organu architektoniczno-budowlanego.

2. Sprawdzania projektu technicznego, który aktualnie składany jest przez inwestora przy zakończeniu budowy.

VII. INFORMACJE DODATKOWE O DZIAŁANIACH W 2022 R.

W ostatnim czasie udzielano licznych wyjaśnień zainteresowanym podmiotom w kwestiach nowych regulacji prawa budowlanego, zmienionego we wrześniu 2020 r. oraz przepisów powiązanych. Najbardziej budząca zainteresowanie kwestia dotyczyła wymagań odnoszących się do zgłaszania 20 letnich samowoli budowlanych do legalizacji czy zmian dotyczących podziału Projektu Budowlanego na Projekt Zagospodarowania Terenu, Projekt Architektoniczno-Budowlany i Projekt Techniczny oraz procedury budowy domów jednorodzinnych do 70m² zabudowy.

PINBmL czuwa nad bezpieczeństwem mieszkańców Lublina monitorując obiekty i mobilizując właścicieli lub zarządców do nałożonych na nich obowiązków utrzymania obiektów budowlanych w należytych stanie technicznym, zgodnie z art. 61 Pb.

Na stronie PINBmL zamieszczono informacje, druki i formularze do pobrania dotyczące zakresu art. 62 Prawa budowlanego, czyli przeprowadzania obowiązkowych kontroli okresowych dla określonego rodzaju budynków, w tym dla obiektów wielkopowierzchniowych. Wyjaśniano też braki w dotychczasowym działaniu osób wykonujących przeglądy.

Zwracano również uwagę na zgodne z art. 64 Pb prawidłowe prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego, zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem i potrzebą odzwierciedlenia stanu faktycznego obiektu wraz z zakresem podejmowanych w nim działań.

Inspektorzy byli do dyspozycji w czasie zagrożeń wynikających ze zintensyfikowanych sugestii, w czasie pandemii i wojny, zawartych i nieuzasadnionych zgłoszeń, dotyczących bezpieczeństwa w użytkowanych lub dopiero realizowanych obiektach.

Z kolei w kontekście obiektów zabytkowych, w sercu Starego Miasta, przeprowadzono kilkanaście kontroli w tym, m.in.: budowy przy ul. Grodzka i Rybna połączone z działaniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, gdzie stwierdzono samowolę budowlaną Grodzka. Nadal, ze względu na permanentne utrudnianie czynności PINBmL, poprzez 11.-krotne niewpuszczenie upoważnionych pracowników,

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego miasta Lublin

ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin

tel. 81 534-47-73, 81 534-47-72

www.lublinmiasto.pinb.gov.pl

kontynuowane są działania administracyjne organu nadzoru budowlanego dot. zespołu budynków mieszkalnych znajdujących się przy ul. Grodzka (indywidualnie wpisanego do rejestru zabytków) i ul. Rybna (znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej) dotyczące narażenia życia i zdrowia ludzi w wyniku niewywiązywania się z obowiązków zarządcy utrzymania kamienic i oficyn, zgodne z prawem, w należyтым stanie technicznym oraz realizacji szeregu samowolnych działań budowlanych, a także samowolnej zmiany sposobu użytkowania części obiektu zabytkowego. Podjęte czynności, pomimo połączenia ich z działaniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, Policji oraz Prokuratury, dot. m.in. zniszczenia dziedzictwa kultury, tj. elementów podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej, do dziś nie znalazły finału w Sądzie. Mimo zaniechań technicznych i w wyniku szeroko zakrojonych samowolnych działań budowlanych, w tym wykonania nowych dwóch poziomów piwnic („dwukondygnacyjne metro żelbetowe”) pod oficyną od ul. Ku Farze i prawdopodobnie celowych uszkodzeń wielu elementów konstrukcyjnych, mogących spowodować katastrofę budowlaną, a tym samym wypełniającym znamiona czynu zabronionego, tj. sprowadzające zagrożenie życia lub zdrowia. Dodatkowo permanentna obstrukcja i od lutego 2021 r. skuteczne uniemożliwianie przez zarządcę, wydania obiektu do oględzin organowi nadzoru budowlanego doprowadziła do wszczęcia sprawy karnej, która znalazła swój finał w sądzie karnym. Skuteczne nieudostępnianie obiektów do oględzin od dwóch lat uniemożliwiły przeprowadzenie postępowania dowodowego, które winno zakończyć się wydaniem decyzji nakazujących niezwłoczne usunięcie złego stanu technicznego budynków na podstawie aktualnych przeglądów okresowych budynków, a w sytuacjach wątpliwych, bądź wynikających z przeglądów, wydanie postanowienia o konieczności opracowania odpowiedniego zakresu ekspertyz, a szczególnie elementów czy instalacji mogących mieć wpływ na zagrożenie życia lub zdrowie mieszkańców czy użytkowników lokali, co miało miejsce podczas pożaru w lokalu „Święty Michał” w grudniu 2022 r. Uniemożliwiono też wydanie postanowień lub decyzji nakazowej dotyczącej samowolnej zmiany sposobu użytkowania części lokali mieszkalnych na lokale użytkowe, w tym kuchnie, z częścią samowolnie wykonanych instalacji gazowej, elektrycznej i wod.-kan.

Inspektorzy nadzoru budowlanego uczestniczyli w czynnościach i podejmowaniu decyzji po wybuchu butli gazowych i pożarach: budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Nowy Rynek – własność prywatna, oficyna kamienicy przy ul. Cyruliczej – własność prywatna, kamienica z częściowo nielegalnym lokalem gastronomicznym „Święty Michał”

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego miasta Lublin

ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin

tel. 81 534-47-73, 81 534-47-72

www.lublinmiasto.pinb.gov.pl

ul. Grodzka – własność prywatna, budynek mieszkalny jednorodzinny przy al. Róż – własność prywatna.

Dodatkowo stwierdzono uzyskanie, w WAiB, zgłoszenia bez sprzeciwu dla kamienicy przy ul. Rybnej objętej opieką konserwatorską na podstawie dokumentacji budowlanej, w której wg ustaleń PINBmL projektant nie odzwierciedlił stanu rzeczywistego kamienicy, czym potwierdził nieprawdę. Sprawę PINBmL skierował do Prokuratury i odpowiedniego samorządu zawodowego, tj. Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej.

W roku 2022 przeprowadzono wiele skutecznych działań ukierunkowanych na bezpieczeństwo i ochronę zdrowia użytkowników obiektów budowlanych.. W wyniku tych działań zapobiegnięto wielu niekontrolowanym katastrofom budowlanym. Podjęto skuteczne działania zabezpieczające przed awarią lub katastrofą budowlaną budynków na terenie Lublina (m.in. awarie elementów konstrukcyjnych lub zły stan instalacji w obiektach, m.in. oświatowych). Ponadto zapobiegnięto także dwóm kolejnym katastrofom budowlanym wynikającym z samowolnych działań lokatorów ingerujących w elementy konstrukcyjne w kamienicach przy ul. Narutowicza (samowolna zmiana mieszkania na lokal usługowy, nadbudowa kolejnego piętra). W ostatnich wymienionych sprawach interwencja dotyczyła samowolnego naruszenia ścian konstrukcyjnych (komina) w lokalu mieszkalnym, gdzie właścicielom nakazano dostarczenie stosownej ekspertyzy technicznej, na podstawie wydano stosowne decyzje.

W PINBmL pełnione są wielogodzinne dyżury, podejmowane aktywne działania w zakresie systematycznego dążenia do usprawnienia pracy Inspektoratu. W efekcie czego zauważono znaczną poprawę bezpieczeństwa użytkowania budynków (od trzech lat nie było zdarzenia o charakterze katastrofy budowlanej).

Zarządzanie nieruchomościami w mieście jest przepełnione potrzebą uzupełnienia wiedzy, szczególnie w spółdzielniach mieszkaniowych i wśród zarządców prywatnych czy właścicieli wspólnot mieszkaniowych.

PINBmL po informacji uzyskanej od Straży Miejskiej lub Policji, a także na podstawie własnych działań prewencyjnych wielokrotnie reagował na potrzebę usunięcia uszkodzonych elementów elewacji, w tym balkonów, czy loggi w wyniku ich zużycia technicznego. Zagrożenia te usunięto niezwłocznie po interwencji PINB w ramach bieżących obowiązków wynikających z art. 61 ustawy Prawo budowlane.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin

ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin

tel. 81 534-47-73, 81 534-47-72

www.lublinmiasto.pinb.gov.pl

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin przekazał do Miejskiego Zespołu Zarządzania Kryzysowego w Lublinie materiały o tematyce dotyczącej bezpieczeństwa utrzymania obiektów budowlanych - „Problemy techniczne z obiektami budowlanymi”.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin w ramach współpracy z Miejskim Centrum Zarządzania Kryzysowego pełni dyżur całodobowy pod nr telefonu **(608 597 882)** podanym wszystkim służbom interwencyjnym oraz na stronie internetowej. Wielokrotnie służyliśmy swoją wiedzą i pomocą przy ocenie stanu technicznego obiektów, w których miały miejsce pożary, wybuchy gazu i zalania wynikające, np. z akcji ratowniczych. Ponadto do dyspozycji mediów w sytuacjach szczególnych pod nr telefonu **(503 183 063)** dostępny jest rzecznik PINBmL, w godzinach pracy urzędu.

Największą barierą na drodze do zmniejszenia odczuwalnego deficytu kadrowego jest brak możliwości zapewnienia odpowiednich środków finansowych na utrzymanie doświadczonych pracowników inspektoratu czy pozyskanie nowych z odpowiednimi uprawnieniami. Sprawne dążenie do poprawy bezpieczeństwa i usprawnienia jakości działania służb nadzoru budowlanego wymaga, aby zatrudnionych było min. 15 inspektorów z uprawnieniami w różnych branżach, aktualnie jest to 7 osób. Mimo to, w miarę możliwości, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin dąży do stabilnego wzrostu bezpieczeństwa i usprawnienia jakości działania Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego na terenie miasta Lublin.

Opracował:

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin

dr hab. inż. Anna Ostańska, prof. PL

z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego
miasta Lublin

mgr Agnieszka Tatara
główny specjalista