

# **Sprawozdanie z działalności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin w 2023 roku**

Opracował:

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

Lublin, luty 2024 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.***

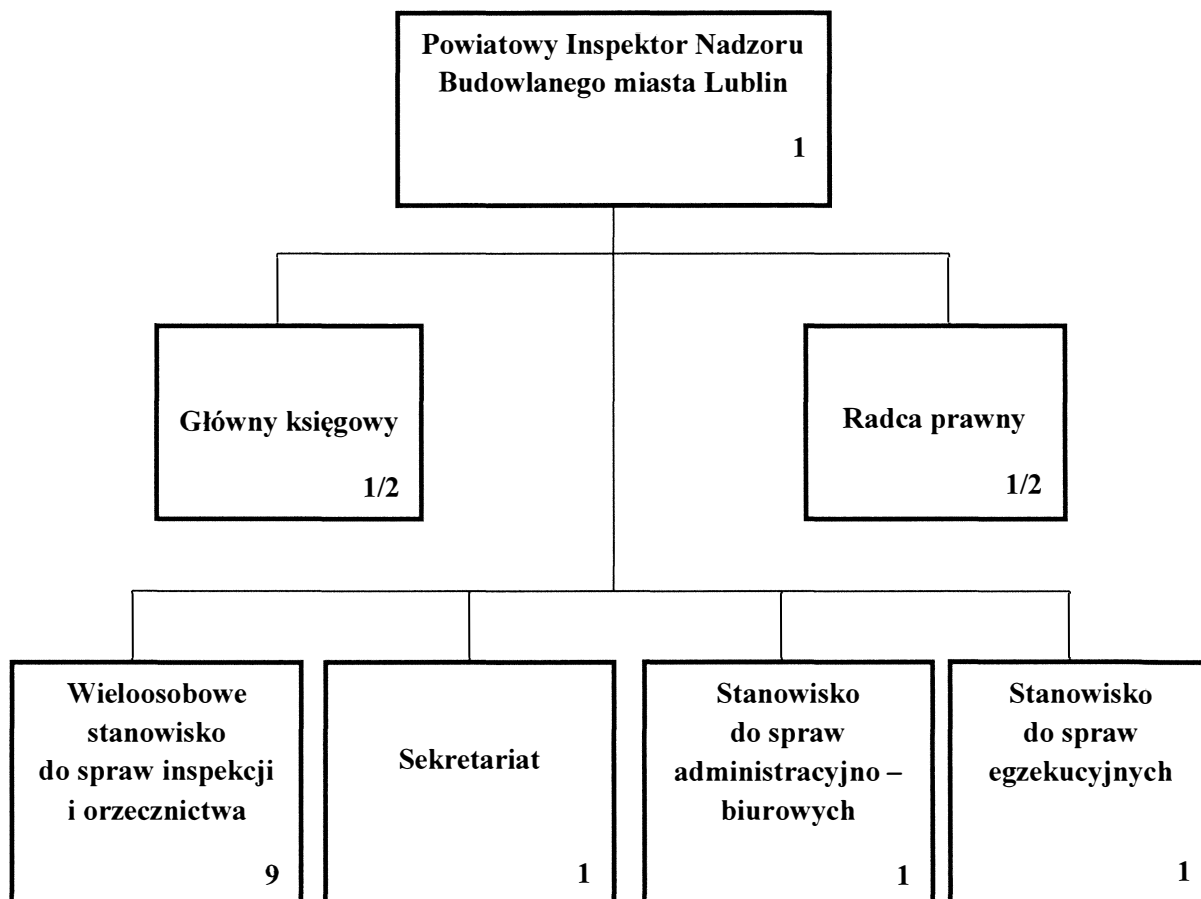
# Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego miasta Lublin

ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin

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

[www.lublinmiasto.pinb.gov.pl](http://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

ekspert nadzoru budowlanego

1

starszy inspektor nadzoru budowlanego

2

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](http://www.lublinmiasto.pinb.gov.pl)

## IV. ANALIZA DZIAŁAŃ W ROKU 2023

Liczba korespondencji wpływającej (pisma, wnioski, itp.) w tym zawiadomień o: **9.026**

- zamiarze **rozpoczęcia** robót budowlanych 753
- **zakończeniu** robót budowlanych 753
- pozostałe 7.520

Liczba zarejestrowanych spraw w PINBmL **2.181**

Rodzaj prowadzonych spraw	Rozpoczęcia i zakończenia inwestycji	Realizacja i utrzymanie obiektów budowlanych	Samowolne wykonywanie robót i użytkowanie	Razem
Inspekcja i Orzecznictwo	1.506	179	42	<b>1.727</b>
Egzekucje				28
Organizacyjne				342
Finansowe				84
Ogółem cały PINBmL				<b>2.181</b>

Wydano decyzji i postanowień **812**

Liczba przeprowadzonych kontroli, wizji i oględzin w terenie **352**  
w tym: kontrole obowiązkowe (związane z udzieleniem pozwolenia na **użytkowanie**): **24**

W roku 2023 inspektorzy nadzoru budowlanego przeprowadzili na terenie miasta Lublin **kontrole obiektów i budowli w ramach prewencji:** **115**

- akcja „Wypoczynek zimowy” 25
- akcja „Bezpieczne wakacje” 34
- kontrole budów 26
- kontrole obiektów wielkopowierzchniowych 30

**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](http://www.lublinmiasto.pinb.gov.pl)**V. OBIEKTY BUDOWLANE ODDANE DO UŻYTKU W 2023 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	228	3	0
Budynki mieszkalne wielorodzinne	1121, 1122	29	23	0
Budynki zamieszkania zbiorowego	1130, 1211, 1212	1	2	0
Obiekty użyteczności publicznej	1220, 1230, 1241, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1272, 1273, 1274	19	17	0
Budynki <u>gospodarcze</u> , inwentarskie (w tym także garaże)	1271, 1242	8	0	0
Budynki przemysłowe i magazynowe	1251, 1252	20	8	0
Obiekty infrastruktury transportu	2111, 2112, 2130, 214, 2142, 2121, 2122	23	1	0
Budowle wodne	2151, 2152, 2153	0	0	0
Rurociągi, linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne	2211, 2212, 2213, 2214, 2221, 2222, 2223, 2224	233	1	0
Obiekty pozostałe (niewymienione powyżej)		171	2	0
<b>RAZEM</b>		<b>732</b>	<b>57</b>	<b>0</b>

## VI. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

**W roku 2023 r. odnotowano spadek, w stosunku do roku 2022, liczby wniosków o zamiarze rozpoczęcia inwestycji wpłynęło o ponad 28% mniej a liczby wniosków o zakończeniu inwestycji wzrosła o prawie 3%.**

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 cywilnej 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 2023 r. przeprowadzili łącznie 352 kontrole, w tym 115 kontroli prewencyjnych. Przeprowadzone kontrole dotyczyły sytuacji: po zakończeniu budowy (tzw. obowiązkowe), szczególnie budów w trakcie realizacji, w nowych realiach prawnych z Projektem Technicznym, a także użytkowanych obiektów użyteczności publicznej i wielkopowierzchniowych oraz prewencyjnie placówek wytypowanych przez Kuratorium Oświaty, w których organizowany był wypoczynek zimowy 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.

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 70m<sup>2</sup> w sytuacji niezłożenia kompletu dokumentów do jednostki organu architektoniczno-budowlanego.

Sprawdzania projektu technicznego, który aktualnie jest podstawą realizacji inwestycji i składany przez inwestora w PINB do jej zakończenia.

Brak sprecyzowania, przez ustawodawcę, nowo wprowadzanych przepisów zwiększa pracochłonność organu, bez zauważalnych efektów, z włożonego wkładu pracy.

## **VII. INFORMACJE DODATKOWE O DZIAŁANIACH W 2023 R.**

W ostatnim czasie, w inspektoracie, udzielano licznych wyjaśnień zainteresowanym podmiotom w kwestiach nowych regulacji prawa budowlanego, zmienionego we wrześniu 2020 r. i późniejszymi zmianami 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 70m<sup>2</sup> zabudowy.

PINBmL stara się czuwać nad bezpieczeństwem mieszkańców Lublina monitorując obiekty i mobilizując właścicieli lub zarządców do nałożonych na nich obowiązków utrzymania obiektów budowlanych w należyтым 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. Na bieżąco wyjaśniane są 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. Wdrażane są nowe przepisy dot. eKOB.

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

Z kolei w kontekście obiektów zabytkowych, w sercu Starego Miasta, przeprowadzono kilka kontroli, połączonych z działaniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w tym, m.in.: budowy przy ul. Grodzkiej, Rybnej czy Dominikańskiej, gdzie stwierdzono różne nieprawidłowości i wydano stosowne decyzje (odmowę przyjęcia do użytkowania lub wyłączenie z użytkowania budynków – po niedostarczeniu nakazanych postanowieniem wielobranżowych ekspertyz technicznych, które winny wyjaśniać jakość zastosowanych materiałów i bezpieczeństwo użytkowania).

## **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](http://www.lublinmiasto.pinb.gov.pl)*

---

Ze względu na zaniedbania techniczne i w wyniku szeroko zakrojonych samowolnych działań budowlanych, w tym wykonania nowych dwóch poziomów piwnic („dwa tunele betonowe, jeden nad drugim”) pod oficyną od ul. Ku Farze i uszkodzeń wielu elementów konstrukcyjnych mogących spowodować, w wyłączonych z użytkowania budynków, katastrofę budowlaną, a tym samym wypełniającym znamiona czynu zabronionego, skierowano sprawę do prokuratury.

Tym samym, zakończono 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, w wyniku realizacji szeregu samowolnych działań budowlanych, wraz z samowolną zmianą sposobu użytkowania części obiektu zabytkowego. Było to możliwe w połączeniu z działaniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, Policji oraz Prokuratury, dot. m.in. zniszczenia dziedzictwa kultury, tj. elementów podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej, co znalazło finał w sądzie karnym.

Inspektorzy nadzoru budowlanego uczestniczyli w czynnościach i podejmowaniu decyzji po pożarach: budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Relaksowa – własność prywatna, opuszczone siedlisko przy ul. Głuskiej – własność prywatna.

W roku 2023 przeprowadzono wiele skutecznych działań ukierunkowanych na bezpieczeństwo i ochronę zdrowia użytkowników obiektów budowlanych. W wyniku tych działań niewątpliwie uniknięto kilku możliwych niekontrolowanych katastrof budowlanych. Podjęto skuteczne działania zabezpieczające przed awarią lub katastrofą budowlaną budynków lub ich elementów na terenie Lublina (w tym awarie elementów konstrukcyjnych lub zły stan instalacji w obiektach, m.in. oświatowych). Ponadto na terenie lubelskich spółdzielni mieszkaniowych „CZECHÓW”, „LSM” i „KOLEJARZ” zapobiegnięto także kolejnym katastrofom budowlanym wynikającym z samowolnych działań lokatorów ingerujących w elementy konstrukcyjne lub złego stanu technicznego balkonów. Właścicielom nakazano dostarczenie branżowej ekspertyzy technicznej uszkodzonych elementów i na tej podstawie wydano stosowne decyzje.

W PINBmL pełnione są dyżury, w tym wprowadzone ostatnio dłuższe dyżury dla petenta, podejmowane aktywne działania w zakresie systematycznego dążenia do



## **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](http://www.lublinmiasto.pinb.gov.pl)*

---

usprawnienia pracy Inspektoratu. W efekcie czego zauważono znaczną poprawę bezpieczeństwa użytkowania budynków (od czterech lat nie było zdarzenia o charakterze katastrofy budowlanej).

Zarządzanie nieruchomościami w mieście jest przepełnione potrzebą uzupełnienia aktualnej wiedzy, szczególnie deficyt stanowią nowe przepisy dotyczące elektronicznej obsługi platformy GUNB (cały proces budowlany, e-protokoły do przeglądów i e-KOB), szczególnie wśród zarządców prywatnych czy właścicieli wspólnot mieszkaniowych i w spółdzielniach 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 (ul Orlanda), czy loggi w wyniku ich zużycia technicznego. Po interwencji PINB, zagrożenia te usuwano niezwłocznie.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin przekazał do Komisji Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego materiały o tematyce dotyczącej bezpieczeństwa utrzymania obiektów budowlanych - „Obowiązki właścicieli i zarządców w zakresie prawidłowego użytkowania obiektów budowlanych”.

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 osobowy (etaty) możliwości zapewnienia odpowiednich środków finansowych na utrzymanie doświadczonych pracowników inspektoratu czy pozyskanie nowych z odpowiednimi uprawnieniami i kwalifikacjami. Sprawne dążenie do poprawy bezpieczeństwa, nowe wymagania, wynikające z aktualnych przepisów i konieczne 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

**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](http://www.lublinmiasto.pinb.gov.pl)

---

stabilnego wzrostu bezpieczeństwa i usprawnienia jakości działania Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego na terenie miasta Lublin.

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
miasta Lublin

  
dr hab. inż. Anna Ostańska prof. PL