

PINB.41.4. 2025.IP

Koszalin, dnia 11 kwietnia 2025 r.

RADA POWIATU w KOSZALINIE

I N F O R M A C J A

o działalności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Koszalińskim w 2024 roku

1. Dane ogólne

W roku 2024 w Inspektoracie stan zatrudnienia wynosił:

- 1 osoba – inspektor powiatowy
- 7 osób na pełnym etacie (stanowiska inspekcyjno – kontrolne i kancelaryjne),
- 2 osoby na $\frac{1}{4}$ etatu (księgowość, kadry),

Na wykonanie zadań Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wykorzystał w 2024 r.:

- plan wydatków – 1.045.498,60 zł
- wykonanie – 1.045.498,11 zł

w tym z dotacji celowej

- plan – 1.043.273,00 zł
- wykonanie – 1.043.272,51 zł

ze środków budżetu powiatu – 2.225,60 zł, wykonano 2.225,60 zł
(KFS szkolenia).

2. Kontrole realizowanych i użytkowanych obiektów budowlanych.

Do Inspektoratu wpłynęło łącznie 3513 spraw (wzrost o 2,7%), w tym rozpoczęcia budów 743 szt. (wzrost o 8 %). W prowadzonych sprawach wydano 193 decyzji i 124 postanowienia.

W roku 2024 PINB prowadził na terenie gmin i miast powiatu koszalińskiego kontrole realizowanych i użytkowanych obiektów budowlanych. Były to kontrole obowiązkowe, prowadzone na podstawie art. 59a ustawy Prawo budowlane oraz kontrole bieżące (planowane i doraźne).

Przeprowadzono łącznie 327 kontroli obiektów i robót budowlanych (wzrost o 45%) w tym 112 kontroli obowiązkowych, 76 kontroli bieżących i 139 kontroli obiektów użytkowanych.

Kontrole powyższe prowadzono w trakcie realizacji inwestycji, w przypadkach

wystąpienia zagrożenia katastrofą budowlaną, zawiadomienia przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, stwierdzenia odstępstw w trakcie realizacji obiektu od zatwierdzonej dokumentacji budowlanej, nie rozpoczęcia budowy w terminie trzech lat od uzyskania pozwolenia na budowę oraz innych przypadkach np. doniesienia, skargi, sygnały obywatelskie, itp.

Budowy do kontroli typowano na podstawie dokumentów otrzymywanych z Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego (umorzenia, sprzeciwy, zawiadomienia), analizy dokumentów złożonych przez inwestora w procedurze zakończenia budowy, wniosków lub próśb inwestorów składanych w celu doprowadzenia samowolnie dokonanych zmian do stanu zgodnego z prawem, pisemnych zawiadomień właścicieli sąsiednich nieruchomości, obserwacji własnych, planu kontroli. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowano następujące działania:

- wszczęcie postępowania administracyjnego kończonego: rozbiórką, legalizacją obiektu (po wpłaceniu opłaty legalizacyjnej i wykonaniu dokumentacji), legalizacją samowoli w trybie uproszczonym, legalizacją robót budowlanych (po wykonaniu projektu budowlanego zamiennego lub robót budowlanych doprowadzających do stanu zgodnego z przepisami), umorzeniem,
- ukaranie karą grzywny w postaci mandatu.

Komendant Państwowej Straży Pożarnej w Koszalinie przesłał w 2024 r. 17 zawiadomień o pożarach instalacji grzewczych i kominowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i innych. Każde z tych zgłoszeń wymagało interwencji pracowników PINB.

3. Samowole budowlane.

W roku 2024 na terenie gmin powiatu koszalińskiego objętych nadzorem budowlanym PINB, stwierdzono ogółem 40 ujawnionych przypadków samowoli budowlanej (spadek o 32%), z tego 7 dotyczyło naruszeń z art. 48 ustawy Prawo budowlane (budowa obiektu stałego lub tymczasowego bez pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia), 13 legalizacji w trybie uproszczonym a w 15 przypadkach postępowaniem objęto roboty budowlane wykonywane w sposób istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu budowlanego bądź wykonywane bez pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 50,51). W pozostałych 5 sprawach inwestorzy/właściciele wycofali się z samowolnych działań i zlikwidowali naruszenie prawa przed wykonaniem pierwszej czynności administracyjnej.

Na 40 postępowań wszczętych w 2024 r., dotyczących samowoli budowlanej z art. 48, 49b, 49g, 49i, 50-51 – w 13 sprawach wydano decyzje legalizacyjne w trybie uproszczonym, w 3 sprawach wydano nakazy rozbiórki w 2 sprawach rozbiórkę wykonali dobrowolnie inwestorzy przed wydaniem decyzji rozbiórkowej, w 23

sprawach postępowanie naprawcze zakończono wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub stwierdzeniem wykonania obowiązku. PINB w 2024 r. nie prowadził postępowań dotyczących przystąpienia do użytkowania obiektów z naruszeniem przepisów dotyczących oddawania obiektów do użytkowania.

W 2024 r. w postępowaniach w sprawie samowoli budowlanej, nałożono 6 opłat legalizacyjnych w wysokości 50.000,00 zł, która została wpłacona na konto ZUW w Szczecinie.

Natomiast w postępowaniach egzekucyjnych nałożono 3 grzywny w celu przymuszenia do wykonania obowiązku, na łączną kwotę 15.000,00 zł.

4. Zakończenie budowy i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie

W roku 2024 przekazano do użytkowania łącznie 709 obiektów budowlanych (spadek o 7%), w tym na podstawie zawiadomienia o zakończeniu budowy 486 obiektów a na podstawie pozwolenia na użytkowanie 213 oraz 10 na podstawie decyzji legalizacyjnej w postępowaniu uproszczonym. Nie stwierdzono przypadków przystąpienia do użytkowania bez zawiadomienia o zakończeniu budowy lub przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, obiektów wybudowanych legalnie, to jest na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

5. Wykroczenia i zawiadomienia o wykroczeniach

W roku 2024 PINB nie zawiadamiał organów ścigania w związku z naruszeniem art. 90, 92 ustawy Prawo budowlane, gdyż samowola budowlana od 19 września 2020 r. kwalifikowana jest do kategorii wykroczeń i postępowanie wykroczeniowe prowadzi PINB.

W roku 2024 stwierdzono szereg naruszeń przepisów Prawa budowlanego z art. 93 za które w drodze postępowania mandatowego, na podstawie rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 października 2002 r. w sprawie nadania pracownikom organów nadzoru budowlanego uprawnień do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego (Dz.U. Nr 174 poz. 1423), nałożono 12 kar grzywny w postaci mandatu karnego na łączną kwotę 1.600,00 zł, które dotyczyły:

- wykonywania robót budowlanych w sposób istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu budowlanego – art. 93 pkt 6.
- rozpoczęcia robót bez zawiadomienia organu nadzoru budowlanego – art. 93 pkt. 4,
- nie zapewnienia objęcia obowiązków przez kierownika budowy – art. 93 pkt. 4,
- braku dziennika budowy lub tablicy informacyjnej – art. 93 pkt. 4,
- samowolna rozbiórka obiektu – art. 93 pkt 3,
- brak protokołów z okresowej kontroli obiektów budowlanych – art. 93 pkt 8.
- samowolne wykonywanie budowy lub robót – art. 93 pkt 13

6. Kontrole zewnętrzne

W 2024 r. PINB w Koszalinie nie był kontrolowany przez organy zewnętrzne.

7. Zasadnicze kierunki działania w 2025 r.

Główne zadania do realizacji w 2025 r. to:

1. Realizacja zadań nałożonych przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w zakresie: kontroli stacji paliw w ramach tzw. „platformy paliw”.
2. Kontrola obiektów zgłaszanych do zbiorowego wypoczynku dzieci i młodzieży.
3. Kontrola ferm przemysłowego tuczu trzody chlewnej oraz kurczaków i hodowlanych zwierząt futerkowych.
4. Kontrola obiektów w których prowadzona jest działalność rozrywkową sezonową szczególnie w rejonach nadmorskich o zwiększonym zagrożeniu dla życia i zdrowia użytkowników.
5. Działanie na rzecz utrzymania we właściwym stanie technicznym obiektów użytkowanych, szczególnie obiektów o dużych powierzchniach (powyżej 2000 m²) i dachach płaskich (o powierzchni przekraczającej 1000 m²) oraz obiektów użyteczności publicznej.
6. Egzekwowanie od właścicieli i zarządców obiektów obowiązków związanych z utrzymaniem obiektów. Działania zmierzające do likwidacji zagrożeń stwarzanych przez obiekty opuszczone, nieużytkowane.
7. Kontrola przestrzegania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na etapie realizacji robót budowlanych.
8. Kontrola budów budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy 70m² prowadzonych bez kierownika budowy.
9. Postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.
10. Prowadzenie działalności informacyjnej i szkoleniowej.
11. Wdrożenie rozwiązań wynikających z wprowadzanej ustawy Prawo budowlane w szczególności w sprawie projektu technicznego, zasad realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70m².
12. Kontrola instalacji grzewczych i kominowych.
13. Kontrola budynków obiektów drogowych i mostowych.
14. Sprawdzanie instalowania na budynkach mieszkalnych odnawialnych źródeł energii w szczególności fotowoltaiki – w tym dokumentacji wykonawczej jeśli obowiązuje.
15. Postępowania w sprawie tymczasowych obiektów w gminach nadmorskich, ustawianych w warunkach samowoli budowlanej.
16. Kontrola budów dla których inwestorzy nie zgłosili rozpoczęcia – kierowanie

wniosków do aab o wygaszenie decyzji o pozwoleniu na budowę.

8. Zagrożenia wykonania zadań roku 2024

Trudności we wprowadzaniu cyfryzacji procesu budowlanego, niewystarczające wsparcie informatyczne Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego we wprowadzaniu systemu EZD (elektroniczne zarządzanie dokumentacją).

Braki pracowników z uprawnieniami budowlanymi. W tym zakresie organy nadzoru budowlanego nie są konkurencyjne z rynkiem budowlanym. Proponowane wynagrodzenie nie jest atrakcyjne w zawodach budowlanych.

Zdaniem PINB mimo wielu zapowiedzi o ułatwieniach dla inwestorów i powszechnie funkcjonujące hasło medialne: „można budować bez pozwolenia na budowę” w rzeczywistości wprowadza w błąd część inwestorów. W realiach powiatu koszalińskiego budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w trybie pozwolenia na budowę czy też zgłoszenia z projektem, zasadniczo się nie różni zarówno w wymiarze czasowym jak i merytorycznym a zwolnienie z obowiązku żądania uzupełniania złożonej dokumentacji w przypadku budynków mieszkalnych o powierzchni do 70m², nakłada dodatkowe obowiązki na nadzór budowlany a inwestora naraża na ewentualne przyszłe niespodzianki przy zakończeniu budowy. Budowa prowadzona w trybie zgłoszenia na podstawie niepełnej bądź wadliwej dokumentacji, może być w skrajnych przypadkach uznana za samowolę budowlaną.

Wprowadzenie projektu technicznego nie ułatwiło działania inwestorów a wręcz pogorszyło i uczyniło proces budowlany dla wielu inwestorów, ale i projektantów, niezrozumiałym.

9. Uwagi końcowe Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego

Zasadnicze problemy z którymi boryka się nadzór budowlany były przedstawiane corocznie w informacji w latach poprzednich. Zatem w bieżącej informacji skupiam się na tym co czeka PINB w Koszalinie w drugim półroczu 2025 r.

Zgodnie z porozumieniem zawartym pomiędzy Starostą Koszalińskim a Wojewodą Zachodniopomorskim od 01 lipca 2025 r. siedzibą inspektoratu ma być budynek Delegatury Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Koszalinie. Przeprowadzka i urządzenie pomieszczeń (na tym etapie nie wiadomo jakie pomieszczenia, ile i gdzie) będzie generowało pokaźne koszty. Szacunkowy koszt operacji przeniesienia, przygotowania pomieszczeń, wykonanie lokalnej sieci komputerowej, koszty eksploatacyjne (media i usługi) przy bardzo uproszczonej kalkulacji to ok. 75 tys. zł w II półroczu 2025 r.

Takiej kwoty w planie finansowym PINB nie przewidziano, gdyż dotacja budżetowa pozostaje na poziomie niewiele zmieniającym się od lat. Kwota dotacji nie zawsze była waloryzowana nawet do poziomu wskaźnika inflacji.

Należy nadmienić, iż od początku powstania tutejszego inspektoratu nadzoru budowlanego (ponad 25 lat temu) wydatki związane z korzystaniem z pomieszczeń Starostwa Powiatowego nigdy nie obciążały PINB. Pozwoliło to na utworzenie na bazie tych oszczędności dodatkowego etatu, co znacząco poprawiło obsadę etatową PINB.

Jeśli Wojewoda Zachodniopomorski nie rozpatrzy naszego wniosku o dofinansowanie w II połowie 2025 r. i nie zwiększy dotacji na 2026 r. sytuacja będzie zmierzała do naruszenia dyscypliny finansów publicznych lub redukcji zatrudnienia.

*Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Koszalinie
(-) Antoni Mońko*

