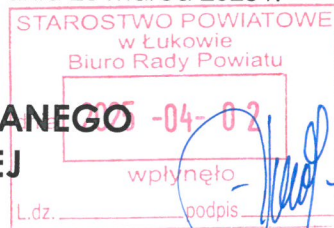


BRP
Zawod. przyjęty
inf. 1. znak. we
02.04.2025
Kuc

INFORMACJA

Łuków, dnia 26 marca 2025 r.



**POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
DŁA KOMISJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
RADY POWIATU ŁUKOWSKIEGO**

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego jest inspekcją powiatu określoną w § 83 Statutu Powiatu łukowskiego (Dz. Urz. Wojewody Lubelskiego z 1999 r. Nr 26 poz. 301 i 302).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego jest organem administracji rządowej, wykonującym zadania nadzoru budowlanego pierwszej instancji według właściwości określonej w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.). Organem wyższego stopnia w stosunku do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jest wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

Do podstawowych zadań i właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego określonych w ustawie Prawo budowlane należą:

1) W zakresie budowy obiektów budowlanych:

- wstrzymywanie robót budowlanych wykonywanych bez wymaganego pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia,
- wstrzymywanie robót budowlanych wykonywanych w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska,
- wstrzymywanie robót budowlanych wykonywanych na podstawie zgłoszenia w przypadkach, gdy na ich prowadzenie wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę,
- wstrzymywanie robót budowlanych wykonywanych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę bądź przepisach. Wstrzymywanie robót budowlanych następuje zawsze w drodze postanowienia. W postanowieniu tym organ nadzoru budowlanego podaje przyczynę wstrzymania robót oraz ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń,
- nakładanie obowiązku wykonania określonych czynności lub robót budowlanych mających na celu doprowadzenie wykonywanych lub już wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem,
- nakładanie obowiązku sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych, w przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę,
- nakazywanie zaniechania robót budowlanych lub doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu poprzedniego,
- wydawanie decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego,
- wydawanie pozwoleń na wznowienie wstrzymanych wcześniej robót budowlanych,
- nakazywanie rozbiórki obiektu budowlanego będącego w budowie lub wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadku gdy nie ma możliwości doprowadzenia go do stanu zgodnego z prawem lub gdy inwestor nie spełnia nałożonych na niego obowiązków w trakcie procedury legalizacyjnej.

Istnieje możliwość legalizowania obiektów budowlanych będących w budowie lub wybudowanych bez wymaganego pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia. Warunkiem legalizacji jest po pierwsze przedłożenie odpowiednich dokumentów, wśród których w szczególności należy wymienić projekt budowlany, zaświadczenie wójta lub burmistrza o zgodności budowy z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Drugim warunkiem legalizacji jest wniesienie opłaty legalizacyjnej. Opłata ta jest ustalana przez powiatowego inspektora nadzoru budowlanego w drodze postanowienia, na które służy zażalenie. Opłata legalizacyjna stanowi iloczyn stawki opłaty, współczynnika kategorii obiektu budowlanego i współczynnika obiektu budowlanego, podwyższona pięćdziesięciokrotnie. Przykładowo, opłata legalizacyjna dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi 50 tys. zł., dla

budynku gospodarczego 25 tys. zł., dla budynku usługowo-handlowego o kubaturze do 2500 m³ - 375 tys. zł., dla budynku produkcyjnego o kubaturze do 2500 m³ - 250 tys. zł. Warto zaznaczyć, że brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym został wzniesiony samowolny obiekt budowlany, bądź decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie pozwala na przeprowadzenie procedury legalizacyjnej i obliuguje organ nadzoru budowlanego do nakazania rozbioru obiektu.

W związku z nowelizacją ustawy Prawo budowlane z 13.02.2020 r., obecnie istnieje również możliwość legalizowania obiektów budowlanych w tzw. uproszczonej procedurze legalizacyjnej. Procedura ta dotyczy jedynie obiektów budowlanych, od zakończenia budowy których upłynęło co najmniej 20 lat. W ramach uproszczonej procedury legalizacyjnej organ nadzoru budowlanego nakłada obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych tj., oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektu budowlanego oraz ekspertyzy technicznej, sporządzonej przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane, wskazującej, czy stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania. Jedną z najważniejszych cech uproszczonej procedury legalizacyjnej jest brak opłaty legalizacyjnej jak również brak obowiązku sporządzenia projektu budowlanego. W **2024** roku w tut. organie przeprowadzono **43** takie postępowania.

2) W zakresie przekazywania nowo wybudowanych obiektów budowlanych do użytkowania:

- przyjmowanie zawiadomień o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych wraz z oświadczeniem projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego,
- przyjmowanie zawiadomień o zakończeniu budowy obiektów budowlanych i stosowne odniesienie się do ich treści. Organ nadzoru budowlanego ma 14 dni na wniesienie ewentualnego sprzeciwu odnośnie użytkowania danego obiektu. Nie wniesienie sprzeciwu w tym terminie traktowane jest jako „milcząca zgoda” organu na użytkowanie. Sprzeciw odnośnie użytkowania obiektu następuje w drodze decyzji. Ma to miejsce wtedy, gdy po sprawdzeniu dołączonej do zawiadomienia dokumentacji budowy oraz dokumentacji powykonawczej okaże się, że obiekt z jakiegoś względu nie może być użytkowany lub gdy inwestor po prostu nie złoży w wyznaczonym terminie wszystkich wymaganych dokumentów,
- wydawanie decyzji pozwalających na użytkowanie obiektów budowlanych, dla których przed przystąpieniem do użytkowania, jest wymagane uzyskanie takiego pozwolenia. Przed wydaniem takiej decyzji organ nadzoru budowlanego jest zobligowany przeprowadzić obowiązkową kontrolę prowadzonej budowy, w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę. W przypadku stwierdzenia, w trakcie obowiązkowej kontroli, istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę wymierza się karę, która podlega ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Istotne jest, że w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w w/w zakresie, karę oblicza się odrębnie za każdą stwierdzoną nieprawidłowość, a więc karę stanowi suma tak obliczonych kar. Dla przykładu: kara za dokonanie 5 istotnych odstępstw od projektu przy budowie budynku mieszkalnego wynosi 5000 zł. (5 x 1000 zł), a przy budynku usługowym o kubaturze do 2500 m³ wynosi 37500 zł (5 x 7500 zł),
- ze względu na przyjmowanie zawiadomień o rozpoczęciu robót budowlanych oraz zawiadomień o zakończeniu budowy organ nadzoru budowlanego prowadzi ewidencję obiektów budowlanych rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania.

Podkreślić w tym miejscu należy, że w przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu lub jego części bez zawiadomienia o zakończeniu budowy bądź pozwolenia na użytkowanie (jeśli takie jest wymagane) organ nadzoru budowlanego jest zobligowany pouczyć inwestora, że obiekt budowlany nie może być użytkowany bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych (art. 59i ustawy Prawo budowlane). Po upływie 60 dni od dnia doręczenia pouczenia, organ nadzoru budowlanego sprawdza, czy obiekt budowlany lub jego część jest nadal użytkowany z naruszeniem przepisów. W przypadku stwierdzenia niezaprzestania użytkowania, organ nadzoru

budowlanego wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. I tak na przykład w przypadku stwierdzenia samowolnego użytkowania budynku mieszkalnego wymierzona zostanie kara w wysokości 10000 zł, budynku gospodarczego – 5000 zł, budynku usługowego o kubaturze do 2500 m³ – 75000 zł, budynku produkcyjnego o kubaturze do 2500 m³ – 50000 zł. Wymierzona kara w razie jej nie uiszczenia w określonym terminie, podlega ściągnięciu w trybie egzekucji należności pieniężnej. Wpływy ze wszystkich wymierzanych przez PINB kar i opłat legalizacyjnych stanowią dochód budżetu państwa.

Po upływie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia o nałożeniu kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego organ nadzoru budowlanego sprawdza, czy obiekt budowlany lub jego część jest nadal użytkowany z naruszeniem przepisów. W przypadku stwierdzenia dalszego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez zawiadomienia o zakończeniu budowy bądź pozwolenia na użytkowanie, organ nadzoru budowlanego ponownie wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Postanowienie o nałożeniu kary może być wydawane wielokrotnie, jednak nie wcześniej, niż po upływie 30 dni od dnia wydania poprzedniego postanowienia.

- 3) W zakresie utrzymania obiektów budowlanych:
 - kontrolowanie użytkowania obiektów budowlanych;
 - nakazywanie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym, może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub bezpieczeństwu mienia, oraz w przypadku gdy swym wyglądem powoduje oszpeccenie otoczenia;
 - żądanie przedstawienia ekspertyzy bądź oceny stanu technicznego obiektu oraz udostępnienia książki obiektu budowlanego wraz z protokołami okresowych kontroli przeprowadzanych w obiekcie przez upoważnione do tego osoby;
 - nakazywanie opróżnienia bądź wyłączenia z użytkowania obiektu grożącego zawaleniem;
 - przyjmowanie od właścicieli, użytkowników oraz zarządców obiektów budowlanych ocen stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania zastosowanych w tychże obiektach wyrobów zawierających azbest, prowadzenie ich ewidencji, analizowanie informacji w nich zawartych oraz sporządzanie okresowych sprawozdań w tym zakresie;
 - prowadzenie postępowań w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. W razie stwierdzenia zmiany sposobu użytkowania bez wymaganego zgłoszenia, organ nadzoru budowlanego w drodze postanowienia wstrzymuje użytkowanie obiektu lub jego części oraz nakłada obowiązek przedstawienia określonych dokumentów. W przypadku przedłożenia wymaganej dokumentacji ustalana jest wysokość opłaty legalizacyjnej. W przypadku nie przedłożenia dokumentacji organ nadzoru budowlanego w drodze decyzji nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Dla przykładu można podać, że opłata legalizacyjna za samowolną zmianę sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego na lokal handlowy o kubaturze do 2500m³ wynosi 75 tys. zł., natomiast za samowolne przeznaczenie budynku gospodarczego na budynek mieszkalny – 10 tys. zł.
- 4) Do właściwości PINB należy również prowadzenie postępowania w sytuacjach katastrof budowlanych. Według ustawowej definicji katastrofą budowlaną jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów. W przypadku zaistnienia katastrofy budowlanej organ nadzoru budowlanego:
 - powołuje komisję fachowców z udziałem m.in. przedstawicieli samorządu terytorialnego w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
 - niezwłoczne zawiadamia o katastrofie organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego;
 - nakazuje właścicielowi lub zarządcy zabezpieczenie miejsca katastrofy oraz obiektu, który uległ katastrofie;
 - nakazuje sporządzenie ekspertyz i dokumentacji określającej warunki doprowadzenia obiektu do właściwego stanu;

- 5) Kolejnym zadaniem powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jest wnioskowanie do organów samorządu zawodowego w sprawie wszczęcia postępowania dotyczącego odpowiedzialności zawodowej w budownictwie.

Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego jest również organem egzekucyjnym w odniesieniu do obowiązków wynikających z wydawanych w zakresie swojej właściwości decyzji i postanowień, a w przypadku konieczności ściągnięcia nałożonych grzywien staje się wierzycielem w rozumieniu ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. Nr 229 z 2005 r. poz. 1594 z późniejszymi zmianami). Organem odwoławczym w postępowaniu egzekucyjnym jest Lubelski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Lublinie.

Ustawa Prawo budowlane wymienia przypadki nieprzestrzegania zasad określonych w tej ustawie, które kwalifikuje się jako przestępstwo, a które jako wykroczenie. Za popełnione wykroczenia uprawnieni pracownicy PINB nakładają karę grzywny w postaci mandatu karnego kredytowanego. Natomiast po powzięciu wiadomości o fakcie złamania Prawa budowlanego organ nadzoru budowlanego niezwłocznie zawiadamia organy ścigania. Złamanie przepisów Prawa budowlanego ścigane jest w trybie publiczno-skargowym i nie wymaga skargi osoby ponoszącej szkodę. W sytuacji naruszenia przepisów prawa budowlanego tuż organ z urzędu zobowiązany jest do powiadomienia odpowiednich organów pod rygorem popełnienia wykroczenia. Fakt powyższy niesie za sobą pewne niedogodności dla pracowników inspektoratu związane z dezorganizacją pracy. Inspektorzy uczestniczący w kontroli bądź w oględzinach są bowiem powoływani na świadków w prowadzonym postępowaniu karnym, co wiąże się z koniecznością często nawet kilkakrotnego opuszczania miejsca pracy w związku z jedną sprawą, składania zeznań, wyjaśnień, itp. najpierw w postępowaniu przygotowawczym przez funkcjonariuszami policji, a później przed obliczem sądu.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego realizując ustawowe zadania współpracuje przede wszystkim z pracownikami Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego, z Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w zakresie biernego usuwania zagrożeń pożarowych, z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony zabytków przed nielegalną przebudową i nieuzasadnioną zmianą wartości zabytkowej. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wykonując ustawowe zadania, przyczynia się do stosowania zasad ochrony środowiska, przepisów sanitarnych i wymogów w zakresie uwzględnienia w budowanych obiektach potrzeb osób niepełnosprawnych.

W roku **2024 r.**, pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego przeprowadzili w sumie **140** kontrole i inspekcje obiektów budowlanych oraz prowadzonych robót budowlanych (w roku 2023 – 123 kontrole).

Ponadto organ nadzoru budowlanego rozpatrywał kilkadziesiąt spraw, które nie wymagały przeprowadzania kontroli czy oględzin. Należy zwrócić uwagę, że kwalifikowanie obiektów do wykonywania czynności inspekcyjno-kontrolnych jest wybiórcze. Dzieje się tak przede wszystkim dlatego, że przyjęte rozwiązania prawne nie przewidują obowiązku kontroli każdego obiektu będącego w budowie i w użytkowaniu, a co się z tym wiąże nie przewidziano na to odpowiednich środków. O przyjęciu obiektu do harmonogramu kontroli decyduje w głównej mierze zgłoszone zainteresowanie przez osoby fizyczne (sąsiedzi, rodzina, współwłaściciele) oraz przez instytucje i organy administracji publicznej np. przez Burmistrzów, Wójtów, służby konserwacji zabytków, inspekcję pracy, inspekcję sanitarną, Państwową Straż Pożarną czy Policję.

W wyniku przeprowadzonych kontroli i inspekcji obiektów budowlanych w **2024 r.** nałożono mandaty karne w wysokości **32 400 zł.** (w roku 2023 – 16 800 zł). W **2024 r.** nałożono również jedną opłatę legalizacyjną w wysokości **5 tys. zł.**

Trzeba podkreślić, że w związku z zaleceniami Wojewody Lubelskiego organ nadzoru budowlanego podejmuje szereg działań profilaktycznych i prewencyjnych zmierzających m.in. do:

- zapewnienia bezpiecznego wypoczynku dzieci i młodzieży w okresie ferii zimowych oraz wakacji,
- zapewnienia bezpieczeństwa dla dzieci i młodzieży przy korzystaniu z urządzeń zabawowych i rekreacyjnych zlokalizowanych na placach zabaw;
- zapewnienia bezpieczeństwa obiektów budowlanych w związku z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi (zagrożenie spowodowane zalegającym na dachu śniegiem).

Powyższe skutkuje koniecznością przeprowadzania stosownych kontroli w/w obiektów budowlanych.

W roku **2024 r.** organ nadzoru budowlanego w toku prowadzonych postępowań administracyjnych:

- wydał **180** decyzji i postanowień (w roku 2023 – 135),
- oddał do użytku **572** obiekty budowlane (w roku 2023 – 608). W przypadku **90** obiektów wymagane było przeprowadzenie obowiązkowej kontroli budowy i wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Reszta obiektów (**482**) została oddana do użytkowania na podstawie przyjęcia bez sprzeciwu dokonanego zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Podkreślenia wymaga, że zadania nadzoru budowlanego na terenie powiatu łukowskiego w roku 2024 jak i obecnie są wykonywane przez pięciu pracowników oraz jedną osobę zatrudnioną na pół etatu do obsługi księgowo-kadrowej. Z pięcioosobowej obsady na stanowiskach merytorycznych zatrudnione są trzy osoby. Ponadto w roku 2024 r. w inspektoracie dwukrotnie przeprowadzano konkurs na stanowisko inspektora i zatrudniono nową osobę z uwagi na przejście na emeryturę jednego z obecnych pracowników, a następnie z uwagi na rezygnację z pracy przez nowozatrudnionego pracownika.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łukowie

inż. Sebastian Szekalis

