

**Sprawozdanie**  
**Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego**  
**w Sokołowie Podlaskim**  
**z działalności w roku 2020**

W roku 2020 zadania i kompetencje Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w zasadniczy sposób nie uległy zmianie.

Podstawowymi zadaniami nadzoru budowlanego w roku 2020, tak jak w roku poprzednim, były przede wszystkim:

- kontrola prowadzenia robót budowlanych;
- kontrola użytkowania istniejących obiektów budowlanych;
- prowadzenie postępowań wyjaśniających w sprawie przyczyn katastrof budowlanych;
- sprawdzanie posiadania właściwych uprawnień przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie;
- przyjmowanie zawiadomień o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, oraz sprawdzanie załączenia wymaganych oświadczeń i informacji;
- przyjmowanie zawiadomień o zakończeniu budowy oraz wydawanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie;
- prowadzenie ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych.

W roku 2020 weszło w życie sześć ustaw nowelizujących przepisy ustawy Prawo budowlane, określającej kompetencje organów nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno – budowlanej. Pięć z tych nowelizacji nie wpłynęło znacząco na procedury wynikające z prawa budowlanego, stosowane przez nadzór budowlany. Miały one przede wszystkim charakter porządkujący i korygujący przepisy. Ostatnia z nowelizacji, wprowadzona w życie w dniu 19 września 2020 roku, była pewnego rodzaju rewolucją w prawie budowlanym. Założeniem tej nowelizacji było uproszczenie i przyśpieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zwiększenie stabilności decyzji podejmowanych w tym procesie. Nowelizacją tą zmieniono w istotny sposób wiele przepisów obowiązujących od dziesięcioleci.

- Projekt budowlany został rozdzielony na:
  - projekt zagospodarowania działki lub terenu;
  - projekt architektoniczno-budowlany;
  - projekt techniczny.

Dotąd projekt budowlany był jednolitym dokumentem zawierającym projekt zagospodarowania działki, projekt architektoniczny budowlany oraz projekt techniczny.

Po nowelizacji, zgodnie z nową procedurą, organ administracji architektoniczno-budowlanej, w drodze decyzji o pozwolenia na budowę, zatwierdza najpierw projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym. Projekt techniczny przedkładany jest organowi nadzoru budowlanego dopiero na etapie składania wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie. Zgodność projektu technicznego z zatwierdzonym przez organ administracji architektoniczno-budowlanej projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym powinien zapewnić projektant.

Do 19 września 2021 roku do wniosku o pozwolenie na budowę lub do zgłoszenia rozpoczęcia budowy lub robót budowlanych z projektem

budowlanym, można składać projekt budowlany sporządzony na zasadach obowiązujących do dnia 19 września 2020 roku.

Zmieniły się zasady uzyskiwania zgody na odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, czyli przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie oraz warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych. Dotąd organ administracji architektoniczno-budowlanej mógł udzielić zgody na odstępstwo jedynie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Teraz może to zrobić również przed zmianą decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgoda na odstępstwo może być udzielona pod warunkiem uzyskania pozytywnych opinii:

- wojewódzkiego inspektora sanitarnego, w przypadku odstępstw dotyczących wymagań higieniczno zdrowotnych;
- wojewódzkiego konserwatora zabytków, w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków;
- komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, w przypadku odstępstw od przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego.

Co istotne, utrzymano zakaz udzielania zgody na odstępstwo podczas trwania procedury legalizacji samowoli budowlanej.

- Do 19 września 2020 roku decyzja o pozwoleniu na budowę była wydawana na podstawie wzoru określonego w rozporządzeniu. Było to problematyczne dla osób, które starają się o pozwolenie, bo rozporządzenie i sam wzór często się zmieniały. Po nowelizacji organy administracji architektoniczno-budowlanej nie stosują obowiązującego wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę określonego w rozporządzeniu. Decyzja jest wydawana zgodnie z wymogami określonymi w Kodeksie Postępowania Administracyjnego, bez określonego wzoru.

- Ujednolicono postępowania administracyjne w przypadkach budowy obiektów budowlanych bez wymaganego pozwolenia na budowę oraz bez wymaganego zgłoszenia. Procedura legalizacyjna prowadzona jest obecnie na podstawie tej samej podstawy prawnej, różne będą tylko dokumenty wymagane do legalizacji i różna wysokość opłaty legalizacyjnej.
- Wprowadzono dodatkowe postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy, tak zwane uproszczone postępowanie legalizacyjne, dla obiektów budowlanych lub ich części wybudowanych bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, gdy od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat.
- Postanowiono, że decyzja o nakazie rozbiórki zostanie wydana jedynie w przypadku:
  - niezłożenia, w wymaganym terminie, wniosku o legalizację budowy;
  - wycofania wniosku o legalizację budowy;
  - nieprzedłożenia, w wyznaczonym terminie, dokumentów legalizacyjnych;
  - niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia o usunięciu nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych;
  - nieuiszczenia opłaty legalizacyjnej w terminie;
  - kontynuowania budowy mimo postanowienia o wstrzymaniu budowy.
- Na podstawie przepisów obowiązujących do 19 września 2020 roku decyzję o pozwoleniu na budowę można było uchylić w dowolnym czasie. Nowe przepisy wprowadziły zasadę, że decyzja o pozwoleniu na budowę nie zostanie unieważniona, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat. Z kolei decyzja o pozwoleniu na użytkowanie nie zostanie unieważniona, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym stała się ostateczna.
- Poprzednio obowiązujące przepisy prawa budowlanego zawierały wyszczególnienie, które obiekty można budować bez pozwolenia na budowę - na podstawie zgłoszenia lub bez zgłoszenia - oraz jakie roboty

budowlane można prowadzić na podstawie zgłoszenia lub bez zgłoszenia. Te przypadki były opisane w wielu różnych miejscach ustawy, co powodowało że czasem trudno było określić czy pozwolenie lub zgłoszenie jest konieczne czy nie. Dlatego w nowelizacji ustawy zebrano wszystkie przypadki, kiedy pozwolenie na budowę nie jest wymagane, w jasne i jednoznaczne katalogi:

- obiekty wykonywane na podstawie zgłoszenia;
  - roboty budowlane wykonywane na podstawie zgłoszenia;
  - obiekty wykonywane bez pozwolenia na budowę ani bez zgłoszenia;
  - roboty budowlane wykonywane bez pozwolenia na budowę ani bez zgłoszenia.
- Pozostałe zmiany
    - szczegółowo wskazano wymogi, jakie ma spełnić zgłoszenie do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej;
    - zmieniono definicję (zakres) istotnego odstępiania od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę;
    - umożliwiono na etapie realizacji obiektu budowlanego (bez konieczności zmiany pozwolenia na budowę,) dokonanie odstępstw od: projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, wymagań zawartych w pozwoleniu właściwego konserwatora zabytków, projektowanych warunków higienicznych i zdrowotnych, pod warunkiem dokonania stosownych uzgodnień;
    - wskazano obowiązki inwestora przed rozpoczęciem budowy, z uwzględnieniem zamkniętego katalogu przypadków, w których inwestor ma obowiązek ustanowić kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego;

- wskazano dodatkowe obowiązki kierownika budowy (lub inwestora, jeśli ustanowienie kierownika nie jest konieczne) oraz wymagania wobec formy i treści tablicy informacyjnej, którą należy umieścić na terenie budowy w widocznym miejscu;
- zmieniono przepisy dotyczące nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego, procedur postępowania i kontroli przez organy nadzoru budowlanego oraz wysokości kar jakie nałożone mogą zostać za nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego;
- na mocy przepisów związanych ze zwalczaniem epidemii Covid-19 zmiany uzupełniono o regulacje dotyczące budowy lub przebudowy przenośnych wolno stojących masztów antenowych.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Sokołowie Podlaskim w roku 2020 obejmował zakresem swojego teren powiatu sokołowskiego. W tym okresie przeprowadzono łącznie 194 inspekcje i kontrole z udziałem stron i spisaniem protokołu z ustaleń. Prowadzono również kontrole doraźne, wymagające natychmiastowej interwencji.

W roku 2020 do Inspektoratu wpłynęły 454 sprawy. Wszczętych zostało 37 postępowań w sprawie samowoli budowlanych, 23 postępowania dotyczące niewłaściwego utrzymania obiektów budowlanych i 11 postępowań w sprawie katastrof budowlanych. Wszystkie sprawy zostały załatwione zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane. W kilkunastu szczególnie skomplikowanych przypadkach, wymagających uzyskania opinii lub wyrażenia stanowiska przez inne organy, postępowanie administracyjne nie zostało zakończone.

W prowadzonych postępowaniach wydano 97 postanowień oraz 106 decyzji administracyjnych.

Od decyzji wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w latach 1999 - 2020 złożono 244 odwołania. Po ich rozpatrzeniu

156 decyzji organ II instancji utrzymał w mocy, a 88 decyzji uchylił i przekazał sprawy do ponownego rozpatrzenia. W tym samym okresie złożono 96 zażaleń na postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Po ich rozpatrzeniu, 71 postanowień utrzymano w mocy, a 25 uchylono.

W roku 2020 do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego złożono 501 zawiadomień o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę. W tym samym okresie Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego przyjął do użytkowania 300 obiektów budowlanych, w tym 275 obiektów na podstawie zawiadomienia o zakończeniu budowy i 25 obiektów na podstawie pozwolenia na użytkowanie.

Za naruszenie przepisów ustawy Prawo budowlane w roku 2020 nałożono 21 grzywien w drodze mandatu karnego na sumę łączną 4.300 zł. W dwóch przypadkach, w związku ze stwierdzeniem samowolnego rozpoczęcia użytkowania wykonywanych obiektów budowlanych, wymierzono kary o łącznej wysokości 10.000 zł.

Dokonano rozbiórki 17 obiektów budowlanych, w tym 5 obiektów wybudowanych samowolnie, 3 obiektów wykonywanych niezgodnie z warunkami pozwolenia na budowę i 9 obiektów z powodu złego stanu technicznego. W roku 2020 dla trzech obiektów budowlanych, z których jeden wybudowany został bez wymaganego pozwolenia na budowę i dwa bez wymaganego zgłoszenia, zostały orzeczone opłaty legalizacyjne w wysokości 35.000 zł. Warunkiem legalizacji, obok spełnienia określonych wymagań natury technicznej, jest wniesienie wysokiej opłaty legalizacyjnej (budynek gospodarczy i inwentarski, wybudowany bez pozwolenia – 25.000 zł, budynek mieszkalny – 50.000 zł, obiekty wybudowane bez wymaganego zgłoszenia – 2.500 zł lub 5.000 zł).

W roku 2020 w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego zatrudnionych było 5 pracowników na 4,5 etatach łącznie, w tym 4 etaty to

pracownicy merytoryczni, natomiast 0,5 etatu – zapewnienie obsługi finansowo-księgowo-kadrowej.

Plan wydatków w 2020 roku wynosił 463.180 zł. W wykonanym budżecie roku 2020 na wynagrodzenia wraz z pochodnymi wydano 375.235 zł, co stanowi 81,01 % budżetu. Na świadczenia socjalne wydano 7.622 zł – 1,65 % budżetu Inspektoratu. Wydatki na świadczenia socjalne zrealizowane zostały w ramach prowadzonego wspólnie ze Starostwem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych. Wydatki rzeczowe wyniosły 80.323 zł – 17,34 % budżetu.

Rok 2020 w działalności Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, tak jak w innych instytucjach, był rokiem wyjątkowym ze względu na pandemię. Przez kilka miesięcy funkcjonowały przepisy zmieniające tryb postępowania i procedury stosowane przez organy nadzoru budowlanego. Ze względu na zagrożenie epidemiczne praca w Inspektoracie realizowana była przez część pracowników jako praca zdalna. Mimo tych trudności, a także problemów wynikających z braków kadrowych w inspektoracie (długotrwałe zwolnienia chorobowe dwóch pracowników), zadania nadzoru budowlanego realizowane były na bieżąco, z zachowaniem terminów i wszelkiej staranności. W minionym roku złożono jedną skargę na przewlekłe załatwianie sprawy przez Inspektorat. Skarga ta, po rozpatrzeniu przez organ wyższej instancji, została uznana za bezzasadną.