

Znak: PINB.0321.5.2025.LZ

Słubice, dnia 4 marca 2025 roku

STAROSTWO POWIATOWE
w Słubicach

wpl. 2025 -03- 0 5

SPRAWOZDANIE

z działalności Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Słubicach za 2024 rok

7. Rojme 6 MAR. 2025

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Słubicach, który utworzony został w dniu 1 stycznia 1999 roku na mocy art. 40 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – *przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* (Dz. U. Nr 133, poz. 872), realizuje zadania nadzoru budowlanego na obszarze powiatu słubickiego. Zgodnie z art. 80 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 725 z późn. zm.) zadania nadzoru budowlanego wykonuje powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, który jest organem pierwszej instancji w sprawach określonych w art. 83 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*.

Sprawy pracownicze

Zadania nałożone na Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Słubicach w 2024 roku były realizowane przez pracowników etatowych. Przeciętne zatrudnienie w Inspektoracie na dzień 31 grudnia 2024 roku, wyniosło 3,5 etatu i według naszej oceny było niewystarczające. Dodatkowo jednostka boryka się z wolnym wakatem, który mimo licznych konkursów nie został obsadzony z uwagi na brak ofert.

Na koniec 2024 roku stan zatrudnienia w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego wynosił 5 osób zatrudnionych na następujących stanowiskach pracy:

- 1) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego – 1 etat,
- 2) Inspektor nadzoru budowlanego – WAKAT,
- 3) Specjalista ds. prawno – administracyjnych – 1 etat,
- 4) Referent ds. prawno – administracyjnych – 1 etat,
- 5) Księgowa – 0,5 etatu.

W 2025 roku jednostka nadal będzie prowadzić ogłoszenia konkursowe na wolne stanowisko.

Finanse

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Słubicach w 2024 roku dysponował budżetem w wysokości **745.000,00 zł**. Środki pieniężne były przeznaczone na bieżącą działalność Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Słubicach. Budżet w 2024 roku zrealizowano w 100%.

W 2024 roku nie przyznano w budżecie środków na wydatki inwestycyjne, w związku z tym wydatki w tym zakresie nie zostały poniesione.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Słubicach jest jednostką budżetową, a więc nie może prowadzić działalności, w wyniku której otrzymywałby dochody własne. Jednakże w wyniku realizowanych zadań, wynikających z ustawy *Prawo budowlane*, powstały wpływy do budżetu państwa w wysokości **8.300,00 zł** z tytułu wystawionych mandatów karnych.

Opis działalności

W 2024 roku, w wyniku przeprowadzonych postępowań administracyjnych, wydanych zostało łącznie 50 decyzji administracyjnych i postanowień (*załącznik nr 1*). W każdym postępowaniu, zakończonym decyzją administracyjną, konieczne było przeprowadzenie kontroli/ogłędzin w terenie oraz wysyłanie kilku, a czasami nawet kilkunastu pism. W prowadzonych postępowaniach administracyjnych zdarzały się często sytuacje, gdzie pomimo prawidłowo doręczonej korespondencji, w zakresie terminu kontroli/ogłędzin, strony postępowania nie stawiały się, w wyznaczonym terminie, co skutkowało ponownym wysyłaniem korespondencji.

Postępowania administracyjne wszczęte w 2024 roku, zarówno z zakresu samowoli budowlanej, jak i nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego, są na zbliżonym poziomie (*załącznik nr 2*), podobnie jak w 2023 roku - przy czym widoczny jest znaczący wzrost ilości wszczętych postępowań administracyjnych z zakresu samowoli budowlanej, jak i nieodpowiedniego stanu technicznego względem roku 2023. W 2024 roku największą ilość samowoli budowlanej zarejestrowano na terenie gminy Rzepin i Słubic. Postępowania administracyjne w sprawie samowoli budowlanej najczęściej dotyczyły budowy obiektów budowlanych bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia oraz samowolnie prowadzonych robót budowlanych, natomiast postępowania administracyjne wszczęte w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektów budowlanych, jak co roku, najczęściej dotyczyły starego zasobu mieszkaniowego, w tym budynków mieszkalnych wielorodzinnych, gdzie najczęściej odkładane w czasie naprawy główne i bieżące przez ich właścicieli/zarządców, doprowadzają niejednokrotnie budynek do stanu awarii. Ponadto postępowania te dotyczyły starych, zniszczonych wolnostojących budynków (w większości mieszkalnych), gdzie właścicieli nie było stać na dokonanie napraw obiektu lub nie było można ustalić właściciela danej nieruchomości, ponieważ zmarł i nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe.

Załącznik nr 3 obrazuje tzw. „ruch budowlany” na terenie powiatu słubickiego tj. ilość zgłoszeń o zakończeniu budowy dla poszczególnych obiektów budowlanych wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB). Część z tych obiektów wymagała przeprowadzenia obowiązkowej kontroli oraz wydania decyzji – pozwolenia na użytkowanie – w 2024 roku wydanych zostało łącznie 16 decyzje pozwoleń na użytkowanie (*załącznik nr 4*).

Dodatkowo od 2007 roku organ nadzoru budowlanego nadzoruje i kontroluje tzw. obiekty wielkopowierzchniowe, czyli budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000m², bez względu na powierzchnię dachu oraz inne obiekty o powierzchni dachu przekraczającej 1000m². Właściciel lub zarządca w/w obiektów ma obowiązek przeprowadzania kontroli okresowej, co najmniej dwa razy w roku, w zakresie kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, w terminie do 31 maja oraz do 30 listopada.

W 2024 roku, na terenie całego powiatu słubickiego, zarejestrowanych zostało łącznie 92 obiekty wielkopowierzchniowe, przy czym najwięcej takich obiektów znajduje się na terenie Gminy Słubice - aż 55 obiektów, z kolei na terenie Gminy Górzycza nie zarejestrowano żadnego obiektu wielkopowierzchniowego. Wszystkie obiekty wielkopowierzchniowe w 2024 roku zostały poddane przez ich właścicieli (zarządców) okresowym kontrolom w zakresie elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych, co potwierdziły przesłane zawiadomienia do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Słubicach oraz „losowo” przeprowadzone kontrole obiektów wielkopowierzchniowych przez inspektora nadzoru.

GMINA	SŁUBICE	CYBINKA	RZEPIN	OŚNO LUBUSKIE	GÓRZYCA
IŁOŚĆ OBIEKTÓW WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH	55	17	14	6	0

Źródło: opracowanie własne

W pierwszej połowie 2024 roku, inspektor nadzoru budowlanego, przeprowadził łącznie 91 kontrole w zakresie stanu technicznego placów zabaw, siłowni zewnętrznych oraz miejsc zorganizowanego wypoczynków nad wodą, znajdujących się na terenie powiatu słubickiego. Czynności kontrolne były przeprowadzane przy współudziale osób upoważnionych przez właścicieli poszczególnych placów zabaw, z czynności tych sporządzone zostały protokoły oraz dokumentacja fotograficzna uszkodzonych urządzeń zabawowych i sportowych.

W wyniku przeprowadzonych kontroli łącznie na 46 placach zabaw stwierdzono nieprawidłowości, jeden plac zabaw został wyłączony z eksploatacji z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny urządzeń znajdujących się na terenie placu – na większości placów zabaw nieprawidłowości zostały usunięte we wskazanym terminie, w przypadku jednego placu zabaw, z uwagi na zakres wskazanych nieprawidłowości, termin ich usunięcia został wydłużony do roku 2025. Kontrole przeprowadzone zostały również na terenie kąpielisk miejskich w miejscowości Rzepin i Ośno Lubuskie, które wykazały nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego pomostów – 1 pomost została wyłączony z eksploatacji do czasu jego naprawy – stwierdzone nieprawidłowości zostały usunięte w wyznaczonym terminie.

Lp.	MIEJSCE KONTROLI	IŁOŚĆ SKONTROLOWANYCH PLACÓW ZABAW
1.	Miasto i gmina Słubice	21
2.	Miasto i gmina Ośno Lubuskie	21
3.	Miasto i gmina Cybinka	18
4.	Miasto i gmina Rzepin	17
5.	Gmina Górzycyca	14
ŁĄCZNIE:		91

Źródło: opracowanie własne

Dodatkowo w 2024 roku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Słubicach, w ramach swojej kompetencji wynikającej z art. 81a ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przeprowadził kontrole obiektów użyteczności publicznej, tj.:

1). budynków Nadleśnictwa Rzepin, Nadleśnictwa Cybinka oraz Nadleśnictwa Ośno Lubuskie – kontrolą objęto budynki oraz książki obiektów wraz z aktualnymi przeglądami – bez uwag i zaleceń, za wyjątkiem budynku Nadleśnictwa Cybinka – niezgodność w zakresie usytuowania pieca gazowego w kotłowni w poziomie piwnicy – w tym zakresie wdrożony został projekt modernizacji kotłowni;

II). obiektów stacji paliw na terenie powiatu słubickiego – kontroli poddane zostały obiekty oraz książki obiektu wraz z aktualnymi przeglądami – kontrole wykazały drobne nieprawidłowości w zakresie kompletności przeglądów budowlanych oraz sposobu prowadzenia książki obiektu.

Ponadto Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Słubicach w 2024 roku przeprowadził kontrolę budynków socjalnych na terenie powiatu słubickiego, tj.:

GMINA	ADRES	ILOŚĆ
GMINA SŁUBICE	ul. Jagiellończyka 4 69-100 Słubice działka nr ewid. 274/3	1
GMINA RZEPIN	ul. Kilińskiego 106 69-110 Rzepin działka nr ewid. 820/3	1
GMINA OŚNO LUBUSKIE	Smogóry nr 60 gm. Ośno Lub. działka nr ewid. 175/11	1
	Smogóry nr 61 gm. Ośno Lubuskie działka nr ewid. 175/11	1
	Smogóry nr 62 gm. Ośno Lubuskie działka nr ewid. 175/11	1

Źródło: opracowanie własne

Kontroli poddane zostały zarówno budynki, jak i książki obiektów wraz z aktualnymi przeglądami – kontrole wykazały, iż budynki socjalne posiadają książki obiektu oraz na bieżąco są poddawane okresowej kontroli – zaleca się bieżącą konserwację budynków oraz dokonywanie napraw wg stopnia pilności określonej w protokołach z przeglądów okresowych.

W miesiącach wrzesień – październik 2024 roku, w związku z sytuacją powodziową (przechodzenie fali kulminacyjnej na rzece Odra) oraz ogłoszeniem przez Wojewodę Lubuskiego alarmu przeciwpowodziowego na terenie powiatu słubickiego (zarządzenie Wojewody Lubuskiego z dnia 19 września 2024r.), na podstawie otrzymanych danych m. in. z Powiatowego Centrum Zarządzania Kryzysowego Powiatu Słubickiego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Słubicach prowadził kontrolę w zakresie oceny stanu technicznego zalanych i podtopionych obiektów budowlanych. Łącznie skontrolowanych zostało 18 obiektów budowlanych, w tym: budynki, mosty, obiekty małej architektury oraz oczyszczalnia ścieków – z czynności zostały sporządzone protokoły oceny uszkodzeń poszczególnych obiektów budowlanych (w przypadku zalanych obiektów budowlanych) oraz wewnętrzne protokoły (w przypadku wystąpienia tzw. podsiąków), które zgodnie z wytycznymi przesłane zostały do Lubuskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wlkp. oraz do władarzy gmin, na terenie których zlokalizowane były kontrolowane obiekty budowlane.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w SŁUBICACH
Łukasz Zaworski

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

Wykaz rozstrzygnięć administracyjnych wydanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Słubicach w 2024 roku

Lp.		Nazwa decyzji lub postanowień	Ilość decyzji i postanowień
SAMOWOLA BUDOWLANA	1.	Wstrzymanie robót budowlanych	2
	2.	Rozbiórka obiektu budowlanego	0
	3.	Przywrócenie do stanu poprzedniego	1
	4.	Nałożenie obowiązku wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem	9
	5.	Nałożenie obowiązku sporządzenia projektu budowlanego zamiennego	0
	6.	Nałożenie obowiązku uiszczenia opłaty legalizacyjnej	0
	7.	Stwierdzenie wykonania obowiązku	0
	8.	Wznowienie robót budowlanych / obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie	0
	9.	Zmiana sposobu użytkowania	1
	10.	Obowiązek sporządzenia ekspertyzy technicznej	0
UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH	11.	Usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego obiektów budowlanych	4
	12.	Rozbiórka nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych	0
	13.	Umorzenie postępowania administracyjnego	5
	14.	Zawieszenie postępowania/podjęcie zawieszonego postępowania	1
	15.	Inne (w tym pozwolenia na użytkowanie)	27
RAZEM decyzje i postanowienia			50
	1.	Postępowanie egzekucyjne	0
	2.	Ilość przeprowadzonych kontroli obiektów budowlanych, w tym:	276
		kontrole obowiązkowe	16
		pozostałe kontrole (w tym również kontrole zlecone)	260

Źródło: opracowanie własne

Ilość wszczętych postępowań administracyjnych z zakresu samowoli budowlanych oraz utrzymania obiektów budowlanych w 2024 roku			
Lp.	Gmina	Ilość samowoli budowlanych	Ilość spraw z zakresu utrzymania obiektów budowlanych
1.	Słubice	10	17
2.	Ośno Lubuskie	1	2
3.	Rzepin	13	1
4.	Cybinka	5	6
5.	Górzycza	0	0
OGÓŁEM:		29	26

Źródło: opracowanie własne

Lp.	Zgłoszenia o zakończeniu budowy dla poszczególnych obiektów budowlanych wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w 2024 roku	
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	114
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	3
3.	Budynki zamieszkania zbiorowego	0
4.	Obiekty użyteczności publicznej	1
5.	Budynki gospodarcze inwentarskie (w tym także garaże)	0
6.	Budynki magazynowe i przemysłowe	2
7.	Obiekty infrastruktury transportu	0
8.	Budowle wodne	0
9.	Rurociągi, linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne	13
10.	Obiekty pozostałe (nie wymienione wyżej)	40
RAZEM:		173

Źródło: opracowanie własne

Ogólna liczba zgłoszeń o zakończeniu budowy w zakresie wszelkich obiektów budowlanych w 2024 roku

Lp.	Zgłoszenia	Ilość zgłoszeń
1.	Ilość załatwionych spraw na podstawie decyzji pozwolenia na użytkowanie	16
2.	Ilość załatwionych spraw na podstawie przyjęcia zawiadomień o zakończeniu inwestycji	157
OGÓŁEM:		173

Źródło: opracowanie własne

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w SŁUBICACH
Lukasz Zaworski