

**POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU
BUDOWLANEGO w Wieliczce**

32-020 Wieliczka, ul. Grottgera 30

SPRAWOZDANIE

informacja z działalności za rok 2024

kwiecień 2025

Opracowanie zawiera:

1. Wstęp
2. Podstawy działania PINB
3. Bezpieczeństwo
4. Utrzymanie obiektów budowlanych
5. Samowola budowlana
6. Katastrofy budowlane
7. Statystyka
8. Budżet jednostki
9. Aparat pomocniczy PINB
10. Podsumowanie i wnioski

Spis załączników:

Zał. nr 1 Ruch budowlany w powiecie wielickim na tle innych powiatów w województwie małopolskim

Zał. nr 2 Działalność kompetencyjna PINB w Wieliczce w roku 2024

Zał. nr 3 Ilości nowych spraw, zarejestrowanych w roku 2024, wg rodzaju

Zał. nr 4 Działalność finansowo-kadrowa PINB w Wieliczce w latach 2001-2024

1. Wstęp

Czym przede wszystkim zajmuje się inspekcja nadzoru budowlanego szczebla powiatowego?

Wszelkie najważniejsze regulacje związane z budową, utrzymaniem, oddawaniem do użytkowania a także rozbiórką obiektów budowlanych zostały umieszczone w ustawie Prawo budowlane. Podstawowym zadaniem służb nadzoru budowlanego jest czuwanie nad bezpieczeństwem oraz eliminowaniem potencjalnego zagrożenia wynikającego z tytułu prowadzenia robót budowlanych i utrzymania obiektów budowlanych. Inspektorzy PINB w Wieliczce m. in. kontrolują prowadzone budowy pod kątem ich zgodności z obowiązującym prawem, zajmują się dopuszczaniem do użytkowania zrealizowanych obiektów budowlanych. Decyzja pozwolenia na użytkowanie obiektu stanowi pewnego rodzaju gwarancję bezpieczeństwa dla przyszłych użytkowników, zarówno osób prywatnych jak i publicznych. Oczywiście zaangażowanie w proces budowlany, w sposób ściśle określony w przepisach, organów/służb nadzoru budowlanego nie ma na celu wyręczenia ani wyłączenia odpowiedzialności za nadzorowane roboty uczestników procesu budowlanego, jakimi są m.in. kierownik budowy, inspektor nadzoru inwestorskiego czy też projektanci. Każdorazowo wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie poprzedzone jest skrupulatną kontrolą obowiązkową. Ponadto zarówno w przypadku wydawania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jak i w przypadku procedury uproszczonej – zawiadomienia o zakończeniu budowy, skrupulatnie sprawdzany jest szereg dokumentów, protokołów oraz oświadczeń osób uprawnionych pod kątem zgodności realizacji inwestycji z przepisami i projektem, jak również, co szczególnie istotne, bezpieczeństwa późniejszego użytkowania obiektów. W roku **2024** przyjęto do użytkowania **1540** obiektów (w roku 2023 **1670** obiektów), co średnio wynosi **30,7** obiektów tygodniowo (w roku 2023 **33,4** obiekty tygodniowo). Z tej liczby **109** obiektów przyjęto do użytkowania po złożeniu przez Inwestorów wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (w roku 2023 **105** obiektów). Trzeba jednak wskazać, że liczba składanych zawiadomień o zakończeniu budowy i wniosków o pozwolenie na użytkowanie jest znacznie większa. Niejednokrotnie okazuje się, że Inwestor nie posiada kompletu dokumentów lub z innych względów obiekt na etapie składania zawiadomienia/wniosku nie może zostać przyjęty do użytkowania. Każde takie zawiadomienie/wniosek wymaga znacznego nakładu pracy, związanego z przyjęciem, zarejestrowaniem, analizą dokumentów, korespondencją z inwestorem a ostatecznie wydaniem decyzji o umorzeniu postępowania bądź odmowie wydania pozwolenia na użytkowanie.

W tym miejscu warto wskazać na specyfikę powiatu wielickiego, który choć niewielki pod względem powierzchni, charakteryzuje się **bardzo wysokim ruchem budowlanym**.

Pokazują to wyraźnie wskaźniki publikowane przez Główny Urząd Statystyczny zgromadzone w Banku Danych Lokalnych, źródło: <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start> (dane dla roku 2023) takie jak ilość oddawanych do użytkowania mieszkań (w liczbach bezwzględnych i na 1000 mieszkańców). Przyjmując jako wskaźnik nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1000 ludności w roku 2023, powiat wielicki znajduje się na drugiej pozycji w województwie ze wskaźnikiem **10,2 oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych na 1000 ludności**, natomiast już pod kątem powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności (**1031,5 m²**) oraz ilości nowych budynków mieszkalnych na 1000 ludności (**6,0**) powiat wielicki znalazł się zdecydowanie na pierwszej pozycji w województwie małopolskim. Również w liczbach bezwzględnych dotyczących liczby mieszkań oddanych do użytkowania powiat wielicki plasuje się na 2 pozycji spośród 22 powiatów w województwie małopolskim (zestawienie za rok 2023), z liczbą odpowiednio **1452 mieszkań i 6137 izb mieszkalnych**. Większe ilości nowych mieszkań oddanych do użytkowania są tylko w mieście Kraków. Pod kątem powierzchni użytkowej mieszkań powiat wielicki również plasuje się na trzeciej pozycji z powierzchnią użytkową mieszkań oddanych do użytkowania w roku 2023 na poziomie **147 218 m²**. Warto również wskazać, że w powiecie wielickim od wielu lat obserwujemy trend wzrostowy liczby oddawanych do użytkowania mieszkań: w roku **2022** zanotowano wzrost o **8,87%** w stosunku do roku poprzedniego (w roku **2021** względem roku poprzedniego zanotowano wzrost na poziomie **18,60%**, tak więc w stosunku do roku **2020** wzrost w roku **2021** wynosi już **27,47%**). Zadania związane z dopuszczaniem do użytkowania budynków traktowane są priorytetowo i pomimo ogromnej ilości spraw terminy określone jako: 14 dni na przyjęcie do użytkowania budynku/obiektu budowlanego w uproszczonej procedurze (na zawiadomienie), 7 dni na sprawdzenie dokumentów i wyznaczenie terminu kontroli obowiązkowej oraz 21 dni na przeprowadzenie kontroli obowiązkowej są dotrzymywane.

2. Podstawa działania

Podstawę działania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wieliczce stanowi przede wszystkim **ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane** oraz **ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego**.

Ustawy te bardzo szczegółowo określają zakres działania, uprawnienia i obowiązki organów nadzoru budowlanego, a także zasady prowadzenia postępowania skargowego oraz administracyjnego w sprawach związanych z budową i utrzymaniem obiektów budowlanych. Z jednej strony daje to mieszkańcom pewność działania prawa, z drugiej niejednokrotnie zmusza do nieadekwatnego do wagi sprawy zaangażowania służb nadzoru budowlanego w konflikty sąsiedzkie.

Zgodnie z powołaną wyżej ustawą Prawo budowlane do podstawowych obowiązków nadzoru budowlanego należą:

- **nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego oraz**
- **wydawanie decyzji administracyjnych w sprawach określonych ustawą.**

Kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego obejmuje m.in.:

- 1) kontrolę zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) sprawdzanie posiadania przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie właściwych uprawnień do pełnienia tych funkcji;
- 3) sprawdzanie wbudowywania w obiekty wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu.

3. Bezpieczeństwo

Działanie na rzecz bezpieczeństwa mieszkańców powiatu obejmuje zarówno obiekty w trakcie budowy i użytkowania. Obecnie obowiązujące przepisy nie dają organowi administracji architektoniczno-budowlanej możliwości ingerencji w rozwiązania projektowe, poza ściśle określonym zakresem dotyczącym zgodności z przepisami projektu zagospodarowania działki lub terenu. Projektanci ponoszą odpowiedzialność zawodową za rozwiązania projektowe. Niestety niejednokrotnie prowadzi to do sytuacji, gdy nie rozwiązane lub błędnie rozwiązane zostały podstawowe aspekty ważne dla bezpieczeństwa ludzi i mienia a projektant i inwestor przerzucają się odpowiedzialnością.

4. Utrzymanie obiektów budowlanych

Ważnym aspektem działalności Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego jest przeciwdziałanie zagrożeniom związanym z nieprawidłowym utrzymaniem obiektów budowlanych (brak okresowych kontroli stanu technicznego budynków i instalacji, brak działań właściciela/zarządcy w sytuacji, gdy przeprowadzone kontrole wskazują na nieprawidłowości, brak działań w sytuacji bezpośredniego zagrożenia).

Działania w tym zakresie prowadzone są wielotorowo: począwszy od profilaktyki (rozpowszechnianie wiedzy dotyczącej obowiązków właścicieli/zarządców obiektów budowlanych – komunikaty na tablicach ogłoszeń w miejscach zwyczajowo przyjętych, na stronie internetowej), poprzez kontrole utrzymania obiektów budowlanych do prowadzenia postępowań administracyjnych, wydawania decyzji zmierzających do doprowadzenia obiektów do właściwego stanu technicznego a następnie ich egzekwowania.

Szczególnym nadzorem objęte są obiekty takie jak szkoły, place zabaw, obiekty wielkopowierzchniowe, miejsca wypoczynku dzieci i młodzieży.

W wyniku działań nadzoru budowlanego usuwane są niewłaściwości stanu technicznego obiektów budowlanych i budynków, w tym dotyczące przewodów kominowych i instalacji. Postępowania w tym zakresie dotyczą zarówno budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak i wspólnot mieszkaniowych. Zakresy niewłaściwości i wynikające stąd zagrożenia są często naprawdę znaczące.

Zajmujemy się również budynkami w bardzo złym stanie technicznym, grożącymi zawaleniem. Niejednokrotnie jedynym rozwiązaniem jest rozbiórka. W wyniku działań nadzoru budowlanego obiekty takiego są rozbierane przez zobowiązanych dobrowolnie lub na skutek prowadzonej egzekucji administracyjnej. Trzeba jednak przyznać, że postępowania administracyjne dotyczące stanu technicznego budynków są bardzo trudne i czasochłonne, ze względu na często nieuregulowane stany prawne, brak chęci współpracy ze strony zainteresowanych właścicieli, zarządców obiektów budowlanych. Procedury wynikające z przepisów wymagają, by stan techniczny obiektu potwierdzony został odpowiednim opracowaniem technicznym, jednoznacznie potwierdzającym stan w jakim znajduje się obiekt. Ponieważ od decyzji nakładającej obowiązek przedłożenia ekspertyzy przysługuje odwołanie, już na tym etapie postępowania takie są przeciągane. W uzasadnionych przypadkach możliwe jest zlecenie wykonania ekspertyzy przez nadzór budowlany na koszt zobowiązanego. Rozwiązanie to dawałoby możliwości skuteczniejszego działania, gdyby w budżecie organu były zabezpieczone na ten cel środki.

5. Samowola budowlana

Kolejnym ważnym zadaniem nadzoru budowlanego jest doprowadzenie do usunięcia skutków naruszenia przepisów prawa budowlanego, potocznie określanego mianem „samowoli budowlanej”. W naszym kraju każdy ma prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami i uzyskaniem stosownych pozwoleń. Niespełnienie

któregokolwiek z tych warunków może prowadzić do złamania prawa na wiele sposobów. Forma naruszenia przepisów determinuje określony tryb postępowania przed organami nadzoru budowlanego. Aczkolwiek wszystkie tego typu postępowania prowadzone są z urzędu, to prawdą jest, że w większości inicjowane są one przez skargi sąsiedzkie. Znaczna część zgłaszanych przypadków naruszenia prawa budowlanego okazuje się być zasadna.

Podejmowane przez nadzór czynności, określone ustawą Prawo budowlane, mają na celu usunięcie tych skutków poprzez doprowadzanie obiektów wzniesionych w takich warunkach do stanu zgodnego z prawem. Procedura prowadzonych postępowań administracyjnych, szczególnie na podstawie art. 48–51 ustawy Prawo budowlane jest niezwykle skomplikowana i czasochłonna. Jednak dokładność prowadzonych postępowań procentuje i obecnie większość decyzji, które są badane w postępowaniu odwoławczym przez organ II instancji jest utrzymywanych. Dodatkowo, zależnie od daty realizacji samowoli budowlanej jej skutki usuwane są w oparciu o trzy odmienne procedury: w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane z 1974 r. dla samowoli których budowę zakończono pod rządami wymienionej ustawy, w oparciu o procedurę powiązaną z opłatą legalizacyjną dla samowoli zrealizowanych pod rządami obecnie obowiązującej ustawy z roku 1994 r., od wybudowania których upłynęło mniej niż 20 lat oraz w oparciu o uproszczoną procedurę legalizacyjną dla obiektów zrealizowanych przed 20 laty i wcześniej.

6. Katastrofy budowlane

Szczególnym przypadkiem działań służb nadzoru budowlanego jest prowadzenie postępowania wyjaśniającego w przypadku stwierdzenia katastrofy budowlanej.

Zgodnie z art. 73 ustawy PB, katastrofą jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie m.in. obiektu budowlanego lub jego części.

W takich sytuacjach do obowiązków Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego należy powołanie komisji w celu zbadania przyczyn powstałej katastrofy oraz wydawanie decyzji dot. niezbędnych zabezpieczeń obiektu budowlanego bądź robót budowlanych.

W roku 2024 nie prowadzono postępowania wyjaśniającego dot. wyjaśnienia przyczyn katastrofy budowlanej.

7. Statystyka

W 2024 r. **ilość pism zarejestrowanych** na dzienniku podawczym Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego wyniosła **8282** (w roku poprzednim **7940**), co stanowi około 33

napływających pism dziennie. Jak pokazuje tabela poniżej, ilość korespondencji wpływającej względem roku 2016 wzrosła o **70%**.

Rok	Ilość przyjętej korespondencji
2016	5796
2017	6051
2018	6639
2019	7539
2020	7713
2021	7974
2022	7458
2023	7940
2024	8282

Ilość korespondencji wysłanej w roku 2024 to 5808 (w roku 2023 były to 5841 dokumenty)

W 2024 roku w tut. Inspektoracie:

- wydano **227 decyzji** (w roku poprzednim **203 decyzji**)
- wydano **171 postanowień** (w roku poprzednim **107 postanowień**)
- przyjęto **1552 zawiadomień o przystąpieniu do robót budowlanych** realizowanych na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub na podstawie zgłoszenia do Starostwa Wielickiego (w roku poprzednim **1868 zawiadomień o przystąpieniu do robót budowlanych**)
- dokonano łącznie **574 kontroli** (w roku poprzednim **529 kontroli**), w tym **422 kontroli terenowych** (w roku poprzednim **438 kontroli terenowych**)
- prowadzono **5439 spraw** (w tym: postępowania administracyjne, egzekucyjne, wyjaśniające i kontrolne, zawiadomienia o zakończeniu budowy, wnioski o pozwolenia na użytkowanie, zawiadomienia o rozpoczęciu budowy, informacja publiczna, wnioski o udostępnienie dokumentów, wnioski dotyczące odpowiedzialności zawodowej, wnioski/zawiadomienia do Prokuratury) (w roku poprzednim **5468 spraw**).
- zakończono **2179 postępowań** (w tym: postępowania administracyjne, egzekucyjne, wyjaśniające i kontrolne, zawiadomienia o zakończeniu budowy, wnioski o pozwolenia na użytkowanie), (w roku poprzednim **2116 postępowań**).

8. Budżet jednostki

Środki finansowe otrzymane na działalność Inspektoratu w roku 2024:

Środki finansowe ogółem:	1.972.555,84 zł
--------------------------	-----------------

w tym	dotacja z budżetu Wojewody Małopolskiego	1.806.504,00 zł
	wsparcie ze strony Władz Powiatu Wielickiego	166.051,84 zł

W tym miejscu należy wyjaśnić, że rokrocznie przyznawana z budżetu Państwa dotacja na celowa na sfinansowanie działalności PINB w Wieliczce jest niewystarczająca na pokrycie podstawowych wydatków niezbędnych dla funkcjonowania jednostki. Po zapewnieniu zabezpieczeniu środków na wydatki osobowe, pozostała kwota jest niewystarczająca na pokrycie podstawowych wydatków rzeczowych, umożliwiających funkcjonowanie jednostki. Należy przy tym zauważyć, że wynagrodzenia w jednostce są utrzymywane na poziomie nieadekwatnym nie tylko do zakresu obowiązków, odpowiedzialności i pracy pod ciągłą presją czasu, wynikającą przede wszystkim z niewystarczającego stanu zatrudnienia, ale i odbiegającym od sytuacji na rynku pracy.

W tym miejscu należy wskazać, że Władze Powiatu co roku wykazują się zrozumieniem dla trudnej sytuacji finansowej Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Wieliczce i przekazują dodatkowe środki na wydatki rzeczowe Inspektoratu.

W roku 2024 dzięki pomocy i ogromnej determinacji Pana Starosty i Władz Powiatu PINB w Wieliczce zmienił siedzibę na lokal przy ul. Grottgera 30 w Wieliczce.

Zmiana ta znacząco wpłynęła zarówno na warunki pracy w Inspektoracie, wygodę obsługiwanych przez jednostkę klientów, ale przede wszystkim pozwoliła na spełnienie wymogów dostępności architektonicznej.

Aparat pomocniczy

Art. 86. 3. Ustawy Prawo budowlane Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy powiatowego inspektoratu nadzoru budowlanego.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wieliczce zatrudnia wykwalifikowanych pracowników na poziomie ok. 10,5 etatu.

W tej liczbie zatrudnionych jest 7 inspektorów, którzy prowadzą postępowania administracyjne z obszaru powiatu, dokonują kontroli, sporządzają projekty/wydają z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzje, postanowienia, analizują dokumenty składane na etapie odbioru budynków. Pozostałe etaty są wykorzystywane są na prowadzenie postępowań egzekucyjnych a także na obsługę finansową, kadrową i administracyjną inspektoratu. Ilość pracowników wystarcza jedynie na wykonywanie podstawowych zadań

nakładanych na organy nadzoru budowlanego szczebla powiatowego w przepisach, przy czym, jak wspomniano wcześniej, zadania te wykonywane są w warunkach przeciążenia obowiązkami i pod ciągłą presją czasu.

9. Podsumowanie i wnioski

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, pomimo problemów finansowych, działa efektywnie. Z obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, dotyczących najpilniejszych z punktu widzenia Inwestorów i właścicieli budynków i obiektów wywiązuje się terminowo.

Pomimo niedoborów finansowych, PINB jest organizacją wyposażoną w nowoczesne narzędzia, jednym z pierwszych organów nadzoru budowlanego szczebla powiatowego w województwie małopolskim, który przeszedł na prowadzenie spraw przy pomocy teleinformatycznego systemu do elektronicznego zarządzania dokumentacją. Jesteśmy też organizacją uczącą się: zarówno Powiatowy Inspektor, jak i pracownicy korzystają z możliwości pogłębiania i poszerzania wiedzy. Szkolimy się m.in. z doskonalenia procesów, stosowania nowoczesnych narzędzi takich jak GIS (System Informacji Geograficznej), umożliwiających wykorzystywanie w pracy ogólnodostępnych danych geoprzestrzennych, nie pomijając tak istotnych kwestii jak zarządzanie kapitałem ludzkim.

Biorąc pod uwagę niedofinansowanie jednostki, nie byłoby to możliwe bez pozyskania dofinansowania z Krajowego Funduszu Szkoleniowego, którego dysponentem jest Dyrektor Powiatowego Urzędu Pracy.

Kierując jednostką, ogromną wagę przykładam do terminowości i rzetelności prowadzonych postępowań administracyjnych i skargowych, co znajduje odzwierciedlenie w coraz lepszych wskaźnikach decyzji utrzymywanych w postępowaniach odwoławczych. Sprawy monitorowane są nie tylko do momentu wydania decyzji, ale również do jej faktycznego wykonania – dobrowolnego przez zobowiązanego do wykonania decyzji, lub w wyniku postępowania egzekucyjnego w administracji. Możliwe jest to dzięki wykwalifikowanym i zaangażowanym pracownikom. Równocześnie nie ulega wątpliwości, że adekwatne do zakresu nałożonych obowiązków finansowanie służb nadzoru budowlanego jest warunkiem koniecznym, by służby te mogły działać efektywnie w kolejnych miesiącach i latach.

W tym miejscu po raz kolejny dziękuję Panu Staroście i Państwu za zrozumienie dla zasadności wspierania pracy inspekcji nadzoru budowlanego, zmierzającej do zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom powiatu a także odpowiednich warunków realizacji procesu inwestycyjnego na terenie powiatu, co obejmuje zarówno terminowość

realizacji zadań nadzoru budowlanego, niezbędnych w toku procesu inwestycyjnego, jak i odpowiednią, fachową kontrolę a następnie podejmowanie działań wynikających z ustawy, tam, gdzie naruszenie przepisów ma miejsce.

Joanna Zymon

*Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Wieliczce
(podpisano elektronicznie)*