

## **Informacja o stanie obiektów budowlanych oraz o przestrzeganiu w 2024 r. przez inwestorów i użytkowników obiektów budowlanych przepisów ustawy prawo budowlane na terenie Powiatu Parczewskiego.**

W Polsce są stawiane bardzo wysokie wymagania dla obiektów budowlanych, zarówno obiektów budowlanych w budowie jak również obiektów użytkowanych. W świetle przepisów ustawy prawo budowlane i zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 ustawy prawo budowlane, obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

1/ spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych:

- a) nośności i stateczności konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) higieny, zdrowia i środowiska,
- d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
- e) ochrony przed hałasem,
- f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,

g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;

2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:

- a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników;
- b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;

2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do internetu;

3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;

4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne;

5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;

6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;

7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;

8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;

9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Spełnienie powyższych warunków wymaga podjęcia szeregu działań których końcowym etapem jest bezpieczeństwo użytkowania obiektu budowlanego.

Aby osiągnąć nadrzędny cel jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych ustawodawca przewidział kontrolę całego procesu realizacji inwestycji.

Służyć temu celowi ma uzyskanie przez inwestora przed rozpoczęciem budowy decyzji zezwalającej na realizację inwestycji - pozwolenia na budowę, a następnie powołanie kierownika budowy i zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o rozpoczęciu budowy. Przy czym kierownik budowy tj. osoba posiadająca stosowną wiedzę techniczną popartą uprawnieniami budowlanymi przed objęciem obowiązków kierownika budowy winna sporządzić lub zapewnić sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych.

Organ nadzoru budowlanego realizując powyższe zadanie w roku 2024 przyjął od inwestorów:

- 253 zawiadomienia o rozpoczęciu robót budowlanych (budowy), w tym w szczególności:
- 33 zawiadomienia o rozpoczęciu budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 14 zawiadomień o rozpoczęciu budowy budynków gospodarczych;
- 8 zawiadomień o rozpoczęciu obiektów magazynowych;
- 3 obiekty handlowe;
- 1 obiekt produkcyjny;
- 3 sieci energetyczne
- 3 sieci kanalizacyjne;
- 1 sieć wodociągowa;
- 46 instalacji gazowych ( w tym instalacje gazowe z przyłączeniem do sieci oraz instalacje gazowe ze zbiornikiem LPG).

Dla porównania podam, że w roku 2023 przyjęto 210 zawiadomień o rozpoczęciu robót budowlanych.

Celem zdyscyplinowania inwestorów, w toku procesu inwestycyjnego, ustawodawca przewidział kontrole wykonywanych robót budowlanych przez organ nadzoru budowlanego.

W roku 2024 pracownicy tut. organu skontrolowali 331 obiektów budowlanych (dla porównania w roku 2023 przeprowadzono 379 czynności inspekcyjno - kontrolnych), przy czym z tej liczby skontrolowano:

- 60 obiektów w budowie,
- przeprowadzono 22 kontrole obowiązkowe na zakończenie budowy,
- przeprowadzono 256 kontroli obiektów użytkowanych.

W wyniku czynności kontrolnych stwierdzono na 67 obiektach budowlanych nieprawidłowości które skutkowały wszczęciem postępowania administracyjnego, wstrzymaniem budowy i wydaniem stosownej decyzji.

W konsekwencji przeprowadzonych czynności kontrolnych ogółem w roku ubiegłym 2024, organ wydał 194 różne rozstrzygnięcia (decyzje lub postanowienia). W toku prowadzonych postępowań administracyjnych, w przypadkach w których inwestorzy wyrażali zamiar legalizacji obiektów budowlanych (wybudowanych bez pozwolenia na budowę lub wymaganego zgłoszenia robót budowlanych w organie administracji architektoniczno - budowlanej), nałożono na inwestorów obowiązek uiszczenia 5 opłat legalizacyjnych na łączną kwotę w wysokości 120 tys. zł.

Należy tutaj nadmienić, że obecnie obowiązujące przepisy ustawy prawo budowlane ułatwiają proces inwestycyjny i dopuszczają wykonywanie szeregu robót budowlanych bez pozwoleń na budowę lub tylko w oparciu o zgłoszenie dokonane w organie administracji architektoniczno - budowlanej.

Ustawa prawo budowlane przewiduje proces zakończenia budowy i rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego w dwóch formach:

- 1/ zawiadomienia o zakończeniu budowy i dołączenia do zawiadomienia szeregu dokumentów w tym oświadczenia kierownika budowy o realizacji inwestycji zgodnie z pozwoleniem na budowę, protokołów badań i sprawdzeń oraz inwentaryzacji geodezyjnej ;
- 2/ udzielenia pozwolenia na użytkowanie, które zakończone jest obowiązkową kontrolą zrealizowanego obiektu budowlanego.

W roku 2024 ogółem pracownicy organu rozpatrzyli 173 zawiadomienia inwestorów o zakończeniu budowy, w tym

- 35 budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 1 budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 26 budynków gospodarczych;
- 2 budynki magazynowe;
- 1 budynek inwentarski;
- 6 sieci kanalizacji sanitarnej;
- 1 sieć wodociągowa.

Dla porównania podam, że w roku 2023 pracownicy organu rozpatrzyli 156 zawiadomień inwestorów o zakończeniu budowy.

Dodatkowo do organu w roku 2024 złożono 22 wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie (w tym 3 wnioski dotyczyły obiektów usługowych), które zostały rozpatrzone pozytywnie.

Nadmienić należy że w ramach obowiązkowych kontroli robót budowlanych prowadzonych przed udzieleniem pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, pracownicy organu nie stwierdzili odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego skutkującego nałożeniem kary, które są przewidziane przepisami ustawy prawo budowlane.

Przepisy ustawy prawo budowlane zobowiązują właścicieli obiektów budowlanych do utrzymywania i użytkowania obiektów w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego winien utrzymywać obiekt budowlany w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Przepisy ustawy prawo budowlane zobowiązują właścicieli i zarządców do zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Celem zapewnienia przez właścicieli obiektów budowlanych dobrego stanu technicznego obiektów, w roku 2024 tuż organ skontrolował 256 obiektów budowlanych znajdujących się w użytkowaniu.

W szczególności kontrole były prowadzone w ramach akcji "Bezpieczne Wakacje 2024" oraz "Wypoczynek Zimowy Dzieci i Młodzieży", nad którymi patronat objął Wojewoda Lubelski, który corocznie przekazuje właściwym organom „Zalecenia do działań służb, inspekcji i straży w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku

publicznego oraz ograniczających skutki niekorzystnych zjawisk atmosferycznych na terenie województwa lubelskiego”

W ramach przeprowadzonych przez pracowników organu kontroli sprawdzano wywiązywanie się przez właścicieli obiektów z obowiązków nałożonych przepisem art. 62 ustawy prawo budowlane. Przepis ten zobowiązuje właścicieli obiektów do poddawania w czasie użytkowania obiektów budowlanych kontroli:

1/ okresowej co najmniej raz w roku:

- 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

2/ okresowej co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu, estetyki obiektu oraz jego otoczenia.

Właściciele budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup> zobowiązani są do zapewnienia przeprowadzenia kontroli stanu technicznego 2 razy w roku. Tut. organ prowadzi ewidencję w/w obiektów budowlanych. Obecnie na terenie Powiatu mamy 18 budynków których powierzchnia zabudowy przekracza 2 000 m<sup>2</sup> oraz 10 innych obiektów budowlanych których powierzchnia dachu przekracza 1 000 m<sup>2</sup>. W terminach do dnia 31 maja oraz do dnia 30 listopada każdego roku pracownicy organu sprawdzają czy informacja o sporządzeniu protokołu ze stanu technicznego spłynęła do organu oraz czy protokół został sporządzony przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Obecnie na terenie Powiatu mamy w powyższej liczbie jeden obiekt nieużytkowany, którego właściciel jest zwolniony z przeprowadzenia badań stanu technicznego.

W roku ubiegłym nie było na terenie Powiatu zdarzeń mających cech katastrofy budowlanej, czyli nagłego zniszczenia obiektu budowlanego. W jednym przypadku mieliśmy do czynienia z nagłym, częściowym zniszczeniem budynku mieszkalnego jednorodzinne, którego przyczyną zniszczenia było niewłaściwe prowadzenie robót budowlanych polegających na dociepleniu stropu budynku.

W dwóch przypadkach organ prowadził postępowanie administracyjne w związku z niewłaściwym stanem technicznym kominów usytuowanych w budynkach mieszkalnych.

W jednym przypadku zaszła konieczność podjęcia postępowania administracyjnego z uwagi na zły stan techniczny budynku mieszkalnego jednorodzinne, dwulokalowego objętego ochroną Konserwatora Zabytków. W tym przypadku, niewielka część obiektu w złym stanie technicznym została rozebrana, a pozostała część budynku została zabezpieczona.

Celem wyegzekwowania wydawanych w formie decyzji przez organ nakazów kierowanych do właścicieli obiektów, wszczętych zostało 2 postępowania egzekucyjne w administracji.

Mając na uwadze powyżej opisane działania organu nadzoru budowlanego, należy stwierdzić że właściciele obiektów budowlanych usytuowanych na terenie Powiatu Parczewskiego i inwestorzy robót budowlanych w większości przypadków zachowują przepisy ustawy prawo budowlane.

W konsekwencji użytkowane na terenie Powiatu obiekty budowlane spełniają wymagania bezpiecznego ich użytkowania, a wykonywane roboty budowlane są

realizowane w sposób zapewniający dbałość o zachowanie bezpieczeństwa w toku wykonywanych robót budowlanych oraz zapewniają późniejsze bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego.

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Parczewie  
mgr inż. Bożena Siatka

