

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Parczewie
RKO.500.1.2026



Parczew, dnia 12.03.2026 r.

Sz.P. Janusz Hordejuk
Starosta Parczewski

W nawiązaniu do pisma z dnia 25.02.2025r. znak: OP-I.0008.1.2026.MK2, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Parczewie przesyła w załączeniu informację o stanie obiektów budowlanych oraz przestrzeganiu przez inwestorów i użytkowników obiektów w 2025r. przepisów prawa budowlanego.

z poważaniem

Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego w Parczewie
mgr inż. Bożena Siatka

Informacja o stanie obiektów budowlanych oraz o przestrzeganiu w 2025 r. przez inwestorów i użytkowników obiektów budowlanych przepisów ustawy prawo budowlane.

Bezpieczeństwo użytkowania obiektów budowlanych jest celem priorytetowym w podejmowanych działaniach organu nadzoru budowlanego.

Zakres zadań realizowanych przez organ nadzoru budowlanego jest określony ustawą prawo budowlane w świetle której obiekty budowlane winny być projektowane, budowane zgodnie z zasadą z którą obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, 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.

Z uwagi na nadrzędny cel jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych ustawodawca przewidział kontrolę całego procesu realizacji inwestycji. Służyć temu ma uzyskanie przez inwestora przed rozpoczęciem budowy, decyzji zezwalającej na realizację inwestycji - pozwolenia na budowę lub dokonanie zgłoszenia w organie administracji architektoniczno - budowlanej, a następnie powołanie kierownika budowy i zawiadomienie organu

nadzoru budowlanego o rozpoczęciu budowy, a po zakończeniu realizacji inwestycji uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy.

Należy tutaj nadmienić, że obecnie obowiązujące przepisy ustawy prawo budowlane ułatwiają inwestorom proces inwestycyjny poprzez dopuszczenie wykonywania szeregu robót budowlanych bez pozwoleń na budowę, na podstawie zgłoszenia dokonanego w organie administracji architektoniczno – budowlanej lub też bez pozwolenia i zgłoszenia. W szczególności uprzywilejowani zostali rolnicy którzy mogą realizować budynki o powierzchni zabudowy do 150 m², przy zachowaniu odpowiednich parametrów obiektu budowlanego. Również wszyscy właściciele budynków mogą wyposażać te budynki w instalacje bez pozwolenia, bez zgłoszenia (wyjątek stanowi instalacja gazowa). W takich sytuacjach inwestora obowiązuje tylko odpowiedzialność cywilna.

W roku 2025 organ nadzoru budowlanego przyjął od inwestorów 240 zawiadomień o rozpoczęciu robót budowlanych (budowy). W tym zawiadomiono między innymi o rozpoczęciu 71 budynków mieszkalnych, 25 budynków gospodarczych.

Celem zdyscyplinowania inwestorów, w toku procesu inwestycyjnego, ustawodawca przewidział dla pracowników organu prawo kontroli wykonywanych robót budowlanych czy też realizowanych obiektów budowlanych.

W roku 2025 pracownicy przeprowadzili łącznie 333 kontrole obiektów i robót budowlanych.

Z powyższej ogólnej liczby przeprowadzonych kontroli w roku ubiegłym, sprawdzono 243 obiekty użytkowane. W tym skontrolowano 119 obiektów letniskowych służących do wypoczynku letniego dzieci i młodzieży. W ramach akcji bezpieczne wakacje sprawdzono 103 urządzenia placów zabaw.

W przypadku kontroli obiektów użytkowanych pracownicy organu sprawdzają ogólny stan techniczny obiektu budowlanego jak również wykonywanie przez właścicieli i zarządców obiektów budowlanych badań i sprawdzeń stanu technicznego obiektu, w tym badania stanu instalacji elektrycznych, elementów konstrukcyjnych oraz prowadzenie przez właścicieli ksiąg obiektu budowlanego.

Dodatkowo w roku 2025 przeprowadzono 90 kontroli budów i realizowanych obiektów budowlanych.

W wyniku powyższych czynności kontrolnych stwierdzono na 56 obiektach budowlanych nieprawidłowości które skutkowały wszczęciem postępowania administracyjnego, wstrzymaniem budowy i wydaniem stosownej decyzji.

Ogółem w roku ubiegłym organ wydał 197 różnych rozstrzygnięć (decyzji i postanowień).

W powyższej liczbie dokonano legalizacji 2 obiektów budowlanych w ramach procedury legalizacyjnej przewidzianej przepisami ustawy prawo budowlane w toku których budżet państwa wzbogacił się o 105 tys. zł.

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, inwentaryzacji geodezyjnej oraz świadectwa charakterystyki energetycznej. Dla budynków mieszkalnych złagodzone powyższe wymagania i ograniczono je do przedłożenia oświadczenia kierownika budowy, inwentaryzacji geodezyjnej oraz świadectwa charakterystyki energetycznej,

2/ udzielenia pozwolenia na użytkowanie.

W ramach tej procedury pracownicy organu przeprowadzają dodatkowo czynności kontrolne na budowie.

W roku 2025 ogółem pracownicy organu rozpatrzyli 193 zawiadomienia inwestorów o zakończeniu budowy. W tym zawiadomiono o zamiarze przystąpienia do użytkowania 55 budynków mieszkalnych, 26 budynków gospodarczych, 4 budynki magazynowe oraz 7 budynków użyteczności publicznej (np.: budynki handlu, oświaty, usług).

W związku ze sprawdzeniem dokumentów przedłożonych do zawiadomienia o zakończeniu budowy, organ nie wnosił sprzeciwów do zamiaru rozpoczęcia użytkowania.

Dodatkowo do organu złożono 26 wniosków o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, które zostały rozpatrzone pozytywnie. Przed udzieleniem pozwolenia na użytkowanie, przeprowadzano każdorazowo kontrolę obowiązkową, związaną ze sprawdzeniem zgodności zrealizowanego obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem budowlanym, a pozytywny wynik takiej kontroli umożliwia udzielenie pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu budowlanego.

Nadmienić należy że ramach obowiązkowych kontroli robót budowlanych, pracownicy organu nie stwierdzili odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego skutkujących 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 należyłym 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.

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 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² 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 m² oraz 10 innych obiektów budowlanych których powierzchnia dachu przekracza 1 000 m².

W terminach do dnia 31 maj oraz do dnia 30 listopad 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 wszyscy właściciele bądź zarządcy takich obiektów budowlanych są zdyscyplinowani i przekazują stosowne informacje o przeprowadzonych kontrolach na obiektach budowlanych.

W roku ubiegłym nie było na terenie Powiatu zdarzeń mających cechy katastrofy budowlanej, czyli nagłego zniszczenia obiektu budowlanego. Zatem należy stwierdzić, że zrealizowane na terenie powiatu obiekty budowlane nie stwarzają zagrożenia dla bezpieczeństwa ich użytkowników.

Brak zdarzeń mających cechy katastrofy budowlanej świadczy o bezpiecznym użytkowaniu obiektów budowlanych usytuowanych na terenie Powiatu.

Zawsze należy jednak mieć na uwadze, że czynnikami powodującymi katastrofy budowlane są również czynniki niezależne od ludzi, takie jak czynniki pogodowe w tym silne wiatry, zawieje i zamiecie śnieżne powodujące nadmierne i nieprzewidywalne obciążenia konstrukcji obiektów budowlanych i mogące wpływać na stateczność konstrukcji.

W toku codziennej pracy wszystkie dostrzeżone przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla bezpieczeństwa obiektów budowlanych są na bieżąco usuwane przez właścicieli obiektów budowlanych.

Realizowane przez nadzór budowlany zadania wskazują na zdyscyplinowanie inwestorów wykonujących na terenie Powiatu obiekty budowlane.

z poważaniem

Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego w Parczewie
mgr inż. Bożena Siatka

