

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Nowym Tomyślu**

**OCENA STANU BEZPIECZEŃSTA
NA TERENIE POWIATU
NOWOTOMYSKIEGO
W 2024 ROKU.**

Sporządziła:

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Nowym Tomyślu**

Katarzyna Koberling-Mach

Nowy Tomyśl, 14.03.2025r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp
2. Dane wynikające z ewidencji ruchu budowlanego
3. Samowole budowlane
4. Utrzymanie obiektów budowlanych
5. Kontrole robót budowlanych
6. Działania nadzwyczajne – powódź

1. Wstęp

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego realizuje zadania określone ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) , które w wyjątkowy sposób ujmują sprawy związane z bezpieczeństwem w budownictwie.

Szczególnie istotne jest zapewnienie prawidłowego przebiegu procesu budowlanego prowadzącego do powstania i dalej użytkowania bezpiecznych i funkcjonalnych obiektów budowlanych.

Prawo budowlane wspierają jeszcze inne ważne akty prawne, których uczestnicy procesu budowlanego są obowiązani przestrzegać. Ustawy i rozporządzenia zawierają między innymi dane dotyczące warunków technicznych projektowanych obiektów budowlanych, bezpieczeństwa podczas wykonywania robót budowlanych oraz w późniejszym czasie warunków użytkowania obiektów budowlanych. Rozporządzenia określają też jaką formę powinna przyjąć informacja dot. bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawarta w projekcie oraz jak powinien wyglądać plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, organizacja placu budowy, formy zabezpieczeń pracowników na poszczególnych stanowiskach pracy. Niestety obowiązujące przepisy ulegają ciągłym zmianom, stąd przestrzeganie i bieżąca znajomość ich staje się coraz trudniejsza. Dlatego też pracownicy PINB w Nowym Tomyślu starają się doskonalić swoją wiedzę korzystając z materiałów przygotowanych przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (<https://akademia.gunb.gov.pl/>, <https://forum.gunb.gov.pl/>, <https://e-crub.gunb.gov.pl/>, <https://www.gunb.gov.pl/strona/ciekawe-interpretacje-gunb>), a także uczestnicząc w szkoleniach organizowanych przez Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Poznaniu lub Izbę Inżynierów Budownictwa. PINB w Nowym Tomyślu wziął udział w targach BUDMA 2024. W dniach 25-27.11.2024 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Nowym Tomyślu uczestniczył w naradzie szkoleniowej w Świeradowie Zdroju. Narada połączona była z jubileuszem 25-lecia powstania terenowych jednostek nadzoru budowlanego.

Wskazać należy, iż tut. inspektorat prowadzi również działania informacyjno – ostrzegawcze. Na tablicy umieszczono komunikaty pouczające o obowiązkach inwestorów, właścicieli i zarządców obiektów budowlanych, a także wskazówki dotyczące zmieniających się aktów prawnych. Ponadto podczas kontroli uczestnicy procesu

budowlanego na bieżąco są informowani o swoich obowiązkach w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi i z utrzymaniem obiektów budowlanych.

Na stronie powiatnowotomyski.pl opublikowane są wzory druków związanych z rozpoczęciem i zakończeniem budowy. Ponadto Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, a także pracownicy inspektoratu prowadzą regularne konsultacje z zakresu aktualności przepisów budowlanych. Można się zwrócić o poradę zarówno telefonicznie, jak i osobiście, z czego często korzystają inwestorzy, deweloperzy, projektanci i kierownicy budowy.

Będąc świadomi odpowiedzialności, jaka ciąży na naszym organie, podejmowaliśmy wszelkie działania kontrolne, w sprawach związanych z prawnym i faktycznym interesem obywateli.

2. Dane wynikające z ewidencji ruchu budowlanego

Podsumowując działalność Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego informuję, iż rok 2024 na naszym terenie, po trudnej sytuacji na terenie kraju we wcześniejszych latach 2022 i 2023 po niewielkim spadku inwestycyjnym, sytuacja osiągnęła stabilizację. Niewątpliwie stan taki odzwierciedlają poniższe statystyki w ilości załatwianych spraw. Zaobserwowano tendencję wzrostową ilości prowadzonych robót budowlanych.

Materiał do analiz stanowią prowadzone w Inspektoracie różnego rodzaju ewidencje i rejestry.

W roku 2024 organ nadzoru budowlanego prowadził, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z Prawa budowlanego, między innymi ewidencje ruchu budowlanego - rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych, rejestry zawiadomień o rozpoczęciu i zakończeniu budowy, rejestr wniosków o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. W ewidencji tej przyjęto następujące ilości zgłoszeń, wniosków:

* Zawiadomienia o rozpoczęciu budowy

<u>Zawiadomienia o rozpoczęciu budowy</u>			
	2023	2024	
Nowy Tomyśl	241	289	119,9%
Opalenica	133	121	91,0%
Zbąszyń	144	133	92,4%
Lwówek	56	53	94,6%
Kuślin	40	43	107,5%
Miedzichowo	50	66	132,0%
OGÓLEM	664	705	106,2%

* Zawiadomienia o zakończeniu budowy

<u>Zawiadomienia o zakończeniu budowy</u>			
	2022	2024	
Nowy Tomyśl	215	185	86,0%
Opalenica	70	47	67,1%
Zbąszyń	123	63	51,2%
Lwówek	47	37	78,7%
Kuślin	27	21	77,8%
Miedzichowo	37	40	108,1%
OGÓLEM	519	393	75,7%

* Wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie

	2023	2024	
Nowy Tomyśl	31	43	138,7%
Opalenica	20	8	40,0%
Zbąszyń	18	10	55,6%
Lwówek	8	4	50,0%
Kuślin	5	4	80,0%
Miedzichowo	4	5	125,0%
OGÓŁEM	86	74	86,0%

* Indywidualne budynki mieszkalne oddane do użytkowania

<u>Indywidualne budynki mieszkalne</u>			
	2023	2024	
Nowy Tomyśl	118	98	83,1%
Opalenica	36	21	58,3%
Zbąszyń	52	34	65,4%
Lwówek	20	21	105,0%
Kuślin	6	11	183,3%
Miedzichowo	26	17	65,4%
OGÓŁEM	258	202	78,3%

Ponadto zakończono budowę 59 (w roku 2023 - 156) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przeznaczeniem na sprzedaż oraz 4 (w roku 2023 - 6) budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Rozpoczęta została budowa 212 budynków mieszkalnych jednorodzinnych indywidualnych (w roku 2023 - 187), 59 przeznaczonych na sprzedaż (w roku 2023 - 73) oraz 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w roku 2023 - 2)

Ruch budowlany w zakresie rozpoczynanych robót budowlanych na ten moment charakteryzuje się tendencją wzrostową w stosunku do lat ubiegłych. Mniejsza ilość zakończonych realizacja jest skutkiem regresu, jaki miał miejsce w latach 2022-2023 spowodowanego pandemią oraz wybuchem wojny.

W roku 2024 przeprowadziliśmy ponad 127 (w roku 2023 – 114) różnego rodzaju kontroli na terenie powiatu nowotomyskiego.

<u>Kontrole przeprowadzone przez PINB w Nowym Tomysłu</u>		
	2023	2024
Pozwolenia na użytkowanie	44	61
Utrzymanie obiektów budowlanych	14	17
Prowadzenie robót budowlanych	12	7
Samowole budowlane	23	28
Stan techniczny obiektów budowlanych	21	14
OGÓLEM	114	127

Kontrole realizowane były zarówno na wniosek obywateli, jak również z urzędu nie zapominając o działaniu prewencyjnym. Takie spotkania z inwestorami, właścicielami i zarządcami poza funkcją kontrolną pełnią również funkcję informacyjną. Staramy się na bieżąco informować o obowiązkach, jakie wynikają z ustawy Prawo budowlane. Jest to szczególnie ważne, ponieważ na przestrzeni minionych kilku lat przepisy te zmieniają się w znacznym zakresie i dzieje się to bardzo dynamicznie.

Sprawy bezpieczeństwa to cały proces inwestycyjny związany z realizacją obiektów budowlanych, począwszy od projektu poprzez jego budowę oraz cały proces eksploatacji. Dodać należy, iż kwestie bezpieczeństwa ujmuje się już na etapie projektowania - ustawa Prawo budowlane traktuje o tym w art. 5. Z treści tegoż artykułu wynika, iż obiekt budowlany należy tak zaprojektować, tak budować i tak użytkować, aby zapewniał bezpieczeństwo przez cały okres trwania, a to ma bezpośredni związek z zapewnieniem bezpieczeństwa i porządku publicznego.

W sprawach, w których potwierdzono brak przestrzegania przepisów, a występowały zaniechania względem prawa budowlanego, organ nadzoru budowlanego nałożył na osoby niedopełniające swoich obowiązków mandaty karne o łącznej wysokości 400 zł (4 mandaty). W innych przypadkach prowadzone są postępowania administracyjne na mocy ustawy Prawo Budowlane.

3. Samowole budowlane.

Do właściwości Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego należą sprawy związane z samowolami budowlanymi, a te mają istotny związek z bezpieczeństwem i porządkiem. W minionym roku prowadzono 21 spraw związanych z samowolami budowlanymi, co stanowi wzrost (o ok 30 %) w stosunku roku 2023. Postępowania dotyczyły m. in. budowy instalacji fotowoltaicznych, budynków gospodarczych, garażowych, wiat, budynków mieszkalnych jednorodzinnych, hal namiotowych a także przebudów budynków gospodarczych, mieszkalnych wielorodzinnych, jednorodzinnych. Obiekty budowlane, które powstają samowolnie, często pobudowane są bez projektu budowlanego, nadzoru osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane, przy braku poszanowania sztuki budowlanej i wszelkich przepisów i unormowań. Niewątpliwie stanowią one zagrożenie dla społeczeństwa, zwłaszcza gdy są dostępne dla osób postronnych. Stąd konieczność weryfikacji nielegalnie powstałych budynków i budowli, ale także zwiększenia świadomości inwestorów, na temat obowiązujących przepisów. Podkreślić należy, iż postępowanie takie wymaga wnikliwego rozpatrzenia i zajmuje sporo czasu, co więcej takie sprawy niosą za sobą znaczne obciążenie finansowe dla inwestora zarówno w przypadkach legalizacji jak i ewentualnej rozbiórki samowolnie pobudowanego obiektu.

Legalizacja samowoli budowlanej jest możliwa pod pewnymi warunkami, a mianowicie: jeśli budowa nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jest prowadzona zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi. Następnym warunkiem legalizacji jest złożenie odpowiednich dokumentów: między innymi należy przedłożyć oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, opracować projekt budowlany, uzyskać zaświadczenie od wójta lub burmistrza o zgodności budowy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z warunkami zabudowy. Ponadto trzeba uiścić jednorazową opłatę legalizacyjną.

Procedurą kwalifikowaną jako samowola budowlana jest również istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu lub innych warunków pozwolenia na budowę. Zmiany istotne są ujęte w art. 36 a Prawa budowlanego podlegają weryfikacji nadzoru budowlanego. Dokonanie istotnych zmian w stosunku do projektu budowlanego może skutkować wstrzymaniem budowy.

4. Utrzymanie obiektów budowlanych

W sferze szeroko rozumianego bezpieczeństwa mieszkańców nadzór budowlany prowadził również postępowania związane z interwencją dotyczącą obiektów zaniedbanych, znajdujących się w złym stanie technicznym, a niejednokrotnie oszpecającym otoczenie.

Utrzymanie obiektów zgodnie z art. 61 Prawa budowlanego spoczywa na właścicielu bądź zarządcy obiektu budowlanego.

W roku ubiegłym wszczęto 17 postępowań związanych z niewłaściwym utrzymaniem obiektów budowlanych. Postępowania kończyły się decyzją nakazującą remont obiektu budowlanego (3) lub jego całkowitą rozbiórkę (5).

Do końca 2024 roku wskutek postępowań zawiadomiono o rozbiórce 6 budynków, a w pozostałych przypadkach termin ukończenia prac wyznaczony został na rok 2025 lub ujęto w planach kontrolę realizacji obowiązków wynikających z decyzji. W 3 przypadkach właściciele dokonali samowolnej rozbiórki obiektów budowlanych, co skutkowało nałożeniem mandatów karnych.

W oparciu o art. 62 ust.1 pkt 3 Prawa budowlanego, organy nadzoru budowlanego kontrolują terminowość wykonywania kontroli okresowych obiektów wielkopowierzchniowych. Co więcej, jako że są to obiekty wymagające szczególnej uwagi, prowadzony jest ich rejestr. Obecnie w powiecie nowotomyskim są zarejestrowane 96 (w roku ubiegłym - 93) obiekty wielkopowierzchniowe. W tej grupie znajdują się przede wszystkim obiekty związane z przemysłem, handlem oraz obiekty oświatowe. Obiekty wielkopowierzchniowe to takie budynki, których powierzchnia zabudowy przekracza 2000 m², lub obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².

Zgodnie z treścią Prawa budowlanego wspomniane obiekty powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli w zakresie określonym ustawą Prawo budowlane, co najmniej dwa razy w roku, w terminie wiosennym do 31 maja oraz w terminie jesiennym do 30 listopada. W przypadku nieprawidłowości w realizowaniu ww. obowiązków tut. organ przeprowadza kontrole wybranych obiektów wielkopowierzchniowych.

5. Kontrole prowadzonych robót budowlanych.

Organy nadzoru budowlanego prowadzą ewidencję rozpoczynanych robót budowlanych. W związku z powyższym wybiórczo dokonywane są kontrole prowadzonych robót budowlanych. Ustawa Prawo budowlane nakłada na uczestników procesu budowlanego obowiązek przestrzegania przepisów BHP, sporządzania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (plan BIOZ). Plan ten powinien uwzględniać specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych. W tym miejscu należy także przywołać osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie – uczestników procesu budowlanego: kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. Inspektor czuwa nad prowadzeniem przez kierownika budowy robót budowlanych zgodnie ze sztuką budowlaną, wiedzą techniczną, projektem budowlanym. Natomiast kierownik budowy odpowiada m.in. za bezpieczeństwo na budowie. Na terenie powiatu o przed formalnym zakończeniem budowy skontrolowano 68 inwestycji. Były to obiekty infrastruktury sportowej, budynki przemysłowe, obiekty handlowo-usługowe, zbiorniki wodne, obiekty infrastruktury drogowej, budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki ochrony zdrowia, budynku oświaty, elektrownie fotowoltaiczne.

6. Działania nadzwyczajne – powódź

W związku z zaistniałą na terenie kraju nadzwyczajną sytuacją związaną z powodzią w województwie dolnośląskim we wrześniu 2024 r. służby nadzoru budowlanego całego kraju zostały oddelegowane na tereny objęte klęską żywiołową. Pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Nowym Tomyślu wykonywali zadania polegające na fachowej ocenie zjawisk i zniszczeń zaistniałych wskutek powodzi a także opiniowaniu stanu technicznego obiektu budowlanego oraz kwestii możliwości ich bezpiecznego użytkowania. W dniach 23-25 września 2025 r. inspektorzy udzielili wsparcia PINB w Brzegu, dokonując kontroli ponad 60 obiektów budowlanych, z czego sporządzono protokoły oceny stanu technicznego. Wizje lokalne dotyczyły budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich, usługowych w Głębocku i Lewinie Brzeskim. Kolejno w dniach 28-29 października 2025 r. inspektorzy pracowali przy Urzędzie Gminy w Kłodzku, kontrolując stan techniczny inżynierskich obiektów drogowych Ołdrzychowicach Kłodzkich i Żelaźnie.