

DNUL NN XIV/5/2024

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Jeleniej Górze**

ul. Wiejska 29, 58-506 Jelenia Góra
tel.: 75 64 73 236
jeleniagora@jeleniagorapowiat.pinb.gov.pl

Jelenia Góra, dnia 14.04.2025r.

**Rada Powiatu Karkonoskiego
ul. Jana Kochanowskiego 10
58-500 Jelenia Góra**

**INFORMACJA
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jeleniej Górze
w zakresie bezpieczeństwa obiektów i terenów
na terenie Powiatu Karkonoskiego za rok 2024.**

Zadania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, a w związku z tym podejmowane postępowania i czynności, w zakresie objętym niniejszą informacją wynikają z przepisów Ustawy Prawo Budowlane.

Zadania te można podzielić na kilka grup tematycznych, wynikających z konkretnych artykułów, a w szczególności:

1. Istniejące obiekty budowlane

nieprawidłowości stanu technicznego powstałe w trakcie użytkowania obiektów budowlanych

(podstawa prawna - art. 62 ustawy Prawo budowlane)

Podczas interwencji organu nadzoru budowlanego w sprawach indywidualnych w budynkach mieszkalnych nagminnie ujawniany jest brak ksiąg obiektu budowlanego oraz brak aktualnych protokołów z kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich, wymaganych na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane. W przypadku stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia organ nadzoru budowlanego nakazuje przeprowadzenie kontroli stanu technicznego a także może żądać przedstawienie ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Podstawą wydanych nakazów i wezwań są protokoły z kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich, otrzymane zawiadomienia oraz kontrole obiektów przeprowadzone przez PINB.

Z zakresu tego artykułu podjęto 32 interwencje.

nieprawidłowości stanu technicznego powstałe w trakcie użytkowania obiektów budowlanych, stwarzające zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia

(podstawa prawna - art. 66 ustawy Prawo budowlane)

W przypadku stwierdzenia, że użytkowany obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jest użytkowany w sposób zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia, jest w nieodpowiednim stanie technicznym albo powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia organ nadzoru budowlanego nakazuje usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. Do czasu ich usunięcia można zakazać użytkowania obiektu budowlanego.

Podstawą wydanych nakazów i wezwań są protokoły z kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich, otrzymane zawiadomienia oraz kontrole obiektów przeprowadzone przez PINB.

Z zakresu tego artykułu podjęto 6 interwencji.

nieużytkowane lub niewykończone obiekty budowlane, nie nadające się do remontu, odbudowy lub wykończenia

(podstawa prawna - art. 67 ustawy Prawo budowlane)

Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu lub wykończenia organ nadzoru budowlanego nakazuje właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu. W przypadku obiektów budowlanych objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzję wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Podstawą wydanych nakazów są otrzymane zawiadomienia, kontrole obiektów przeprowadzone przez PINB oraz oceny techniczne i ekspertyzy stanu technicznego.

Z zakresu tego artykułu nie podejmowano interwencji w 2024r.

wyłączenie z użytkowania całości lub części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem

(podstawa prawna - art. 68 ustawy Prawo budowlane)

W przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego jego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu opróżnienie bądź wyłączenie całości lub części budynku z użytkowania oraz zarządza umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia, zakazie jego użytkowania a także obowiązek wykonania doraźnych zabezpieczeń i usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Podstawą wydanych nakazów są otrzymane zawiadomienia, kontrole obiektów przeprowadzone przez PINB oraz oceny techniczne i ekspertyzy stanu technicznego.

Z zakresu tego artykułu podjęto 2 interwencje.

katastrofy budowlane

(podstawa prawna - art. 73-79 ustawy Prawo budowlane)

W przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej tj. niezamierzonego, gwałtownego zniszczenia obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów organ nadzoru budowlanego powołuje komisję w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia a po zakończeniu jej pracy nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego wykonanie niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy, rozbiórki obiektu budowlanego bądź jego zabezpieczenia do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego.

Podstawą działań są otrzymane zawiadomienia, wizje przeprowadzone przez PINB oraz ustalenia dokonane na podstawie analizy zebranych materiałów dowodowych.

Na terenie powiatu karkonoskiego w 2024r. miało miejsce 1 zdarzenie kwalifikowane jako katastrofa budowlana :

- W dniu 24.10.2024r. ok. godziny 9.00 doszło do katastrofy budowlanej polegającej na samoistnym zniszczeniu części nieużytkowanego budynku mieszkalno-gospodarczego, usytuowanego na działce nr 336 w Czernicy gm. Jeżów Sudecki, obręb 0001 Czernica. W wyniku katastrofy nastąpiło zniszczenie części obiektu poprzez zawalenie ścian zewnętrznych oraz stropów w północnym narożniku budynku, uszkodzenie fragmentu ściany zewnętrznej w elewacji północno-wschodniej oraz więźby dachowej nad częścią gospodarczą. W wyniku zawalenia więźby dachowej nad częścią gospodarczą nastąpiło jej przemieszczenie w pozostałej części co doprowadziło do zawalenia murowanego komina w części mieszkalnej oraz odchylenia ścian zewnętrznych w części południowej.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego oraz na podstawie zebranych materiałów dowodowych ustalono, że bezpośrednią przyczyną katastrofy budowlanej był nieodpowiedni stan techniczny budynku, spowodowany wieloletnimi zaniedbaniami w zakresie utrzymania obiektu oraz brakiem bieżących remontów. Budynek od co najmniej 2010r. pozostawał opuszczony a w okresie użytkowania przez poprzedniego właściciela praktycznie nie był remontowany i naprawiany.

Stan techniczny obiektu był katastrofalny już w 2017r. tj trzy lata przed jego zakupem przez obecnych właścicieli. W wyniku powodzi, która miała miejsce we wrześniu 2024r obiekt został dodatkowo zalany do wysokości ok. 1,0m co doprowadziło do dalszych uszkodzeń i pogorszenia się jego stanu technicznego. Zauważalne było stopniowe odchylanie się fragmentu ściany frontowej oraz przechylenie konstrukcji dachu. Końcowe zniszczenie nastąpiło prawdopodobnie po zerwaniu stalowych kotew spinających mury budynku w części gospodarczej.

Ponieważ budynek od wielu lat pozostawał nieużytkowany, obecni właściciele po zakupie nieruchomości zabezpieczyli teren działki nr 336 przed dostępem osób postronnych a sam budynek oznakowali tablicami ostrzegawczymi o zakazie wstępu ze względu na grożące niebezpieczeństwo. Działania te spowodowały, że w wyniku zdarzenia z dnia 24.10.2024r. nikt z właścicieli lub osób postronnych nie został poszkodowany.

2. Realizowane i zrealizowane obiekty budowlane

Przyjmowanie obiektów do użytkowania

(podstawa prawna - rozdział 5c ustawy Prawo budowlane)

W 2024 roku tut. organ nadzoru budowlanego przyjął do użytkowania 343 obiekty budowlane, w tym 239 na podstawie zaświadczeń o zakończeniu budowy 23 na podstawie skutecznych zgłoszeń bez zaświadczenia oraz 81 na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na użytkowanie. Największą grupę obiektów stanowiły budynki mieszkalne jednorodzinne. Drugą co do liczebności grupę stanowiły budynki rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych, w tym hotele, pensjonaty, budynki zakwaterowania i usług turystycznych.

Kontrole budów i obiektów budowlanych w użytkowaniu

(podstawa prawna - rozdział 5, 5a, 5b, 6 ustawy Prawo budowlane)

W 2024 roku tut. organ nadzoru budowlanego przeprowadził 141 kontroli na terenie powiatu karkonoskiego, w tym 57 kontroli dotyczyło realizowanych budów, prowadzonych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, pozostałe kontrole dotyczyły samowoli budowlanych oraz kontroli obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania.

3. Prowadzone postępowania administracyjne

W wyniku wykonanych czynności, opisanych w punkcie 1 i 2, prowadzone były postępowania administracyjne które można podzielić na następujące grupy tematyczne:

samowole budowlane (podstawa prawna art. 48 ustawy Prawo Budowlane) –

zainicjowano lub przeprowadzono 43 postępowania w sprawie budowy obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę lub bez wymaganego zgłoszenia. Ten rodzaj samowoli budowlanej obciążony jest obowiązkiem uiszczenia opłaty legalizacyjnej z wyjątkiem obiektów, których budowa zakończyła się ponad 20 lat temu i które podlegają uproszczonej procedurze i nie podlegają opłacie legalizacyjnej. 4 postępowań zakończyło się legalizacją obiektu budowlanego, z czego 1 w trybie uproszczonym. Pozostałe postępowania są w toku. Z tytułu opłat legalizacyjnych wyegzekwowano kwotę 765 tysięcy złotych, która stanowi dochód Wojewody Dolnośląskiego.

postępowania naprawcze (podstawa prawna art. 50 i 51 ustawy Prawo budowlane) –

zainicjowano lub przeprowadzono 13 postępowań. Postępowania te dotyczą budów które posiadają pozwolenie na budowę lub zgłoszenie, są jednak realizowane w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzonym projekcie lub w przepisach. Takie naruszenie przepisów ustawy PB nie jest obarczone opłatą legalizacyjną. Prowadzone jest postępowanie naprawcze, którego intencją jest doprowadzenie wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem.

nieprawidłowości powstałe w trakcie użytkowania obiektów budowlanych (podstawa prawna art. 66 ustawy Prawo budowlane) -

na mocy tego przepisu PINB upoważniony jest do podjęcia działań jeżeli użytkowany obiekt budowlany może zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia bądź środowiska, jest w nieodpowiednim stanie technicznym albo powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia. Podstawą wydanych nakazów i wezwań są protokoły z przeglądów okresowych oraz wizje lokalne przeprowadzone w terenie. Z zakresu tego artykułu podjęto 5 interwencji.

nieużytkowane, nienadające się do remontu, odbudowy lub wykończenia obiekty budowlane (podstawa prawna art. 67 ustawy Prawo budowlane) -

jeżeli nieużytkowany i niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu. W oparciu o zapisy tego artykułu nie podejmowano interwencji w 2024r.

wyłączenie z użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (podstawa prawna art. 68 ustawy Prawo budowlane) -

z uwagi na zły stan techniczny stanowiący zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz bezpośrednio zagrażający zawaleniem, organ nadzoru budowlanego nakazał w 2 przypadkach opróżnienie i wyłączenie z użytkowania całości budynku, jego zabezpieczenie przed dostępem osób postronnych, wyznaczenie i wyгородzenie strefy zagrożonej, umieszczenie na budynku tablic ostrzegawczych o zakazie wstępu

katastrofy budowlane (rozdział 7 ustawy Prawo budowlane) -

na terenie powiatu karkonoskiego w 2024 roku miało miejsce 1 zdarzenia kwalifikowane jako katastrofa budowlana. Organ nadzoru budowlanego po zakończeniu postępowania wyjaśniającego nakazał właścicielom nieruchomości rozbiórkę budynku oraz uporządkowanie terenu po katastrofie budowlanej i rozbiórce obiektu.

W zakresie powyżej opisanych kompetencji w 2024 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Jeleniej Górze dla Powiatu Karkonoskiego wydał łącznie 99 postanowień oraz 178 decyzji administracyjnych.

4. Działania organu nadzoru budowlanego związane z powodzią z września 2024r.

W związku z powodzią, która miała miejsce na terenie Powiatu Karkonoskiego w dniach 13-15.09.2024r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Jeleniej Górze prowadził działania kontrolne w ramach posiadanych kompetencji oraz uprawnień wynikających z ustawy Prawo budowlane. W okresie od 18.09.2024r. Do 18.10.2024r. zostały przeprowadzone kontrole stanu technicznego 72 obiektów budowlanych, w tym: budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, budynków gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych, obiektów użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, świetlice) oraz dróg, obiektów inżynierskich (kładki, mosty, przepusty, mury oporowe) i sieci uzbrojenia terenu. Skala zniszczeń była bardzo zróżnicowana w poszczególnych gminach, przy czym gminą która ucierpiała najbardziej w wyniku wrześniowej powodzi była Gmina Mysłakowice. Liczba przeprowadzonych kontroli w poszczególnych gminach wyniosła: Mysłakowice – 42, Jeżów Sudecki – 10, Stara Kamienica – 8, Janowice Wielkie – 6, Kowary – 4 i Piechowice – 2.

Kontrole były prowadzone pod kątem uszkodzeń i zniszczeń ww. obiektów budowlanych, spowodowanych przez powódź i nie miały nic wspólnego z szacowaniem strat popowodziowych oraz kosztów związanych z remontem lub odbudową obiektów. Protokoły pokontrolne PINB stanowiły również materiał wyjściowy przy szacowaniu strat w ramach działań odszkodowawczych prowadzonych przez poszczególne gminy powiatu.

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa